



Asianumero 5140/10.02.03/2020
(aiempi asianumero 4205/2019)

Aluenumero 130308

Masalankuja

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos

Kaupunginosan rajan muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara

54. kaupunginosa, Kilo

Korttelit 54155–54156, osa korttelia 51180, Erityis- ja katualueet

Muutetaan asemakaavoja:

130300, Kellarimäki-Friisinmäki

111100, Pikkalanpuisto

Asemakaavan muutoksen selostus

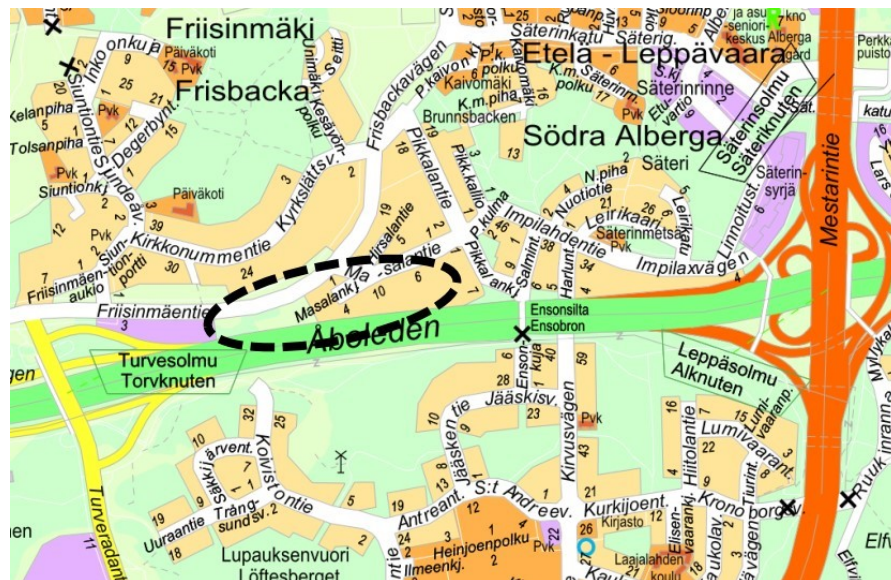
Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7548.

Sijainti

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 ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle sijoittuva tontti.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat 6.9.2019 ja 18.1.2021 kirja-
tuilla hakemuksilla.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluai-
neiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 3.3.2021.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Kati Kivelä, p. 040 636 8433

Ina Westerlund, maisemasuunnittelu, p. 040 636 9256

Ville Keskisaari, liikennesuunnittelu, p. 040 636 8662

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	8
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	8
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	8
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	8
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	9
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	9
2.2	Maakuntakaava	9
2.3	Yleiskaava	10
2.4	Asemakaava	11
2.5	Rakennusjärjestys	14
2.6	Tonttijako	14
2.7	Rakennuskiellot	14
2.8	Pohjakartta	14
2.9	Maanomistus	14
2.10	Maaperä	14
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	16
2.12	Rakennettu ympäristö	16
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	16
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	17
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	19
2.12.4	Palvelut	20
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	20
2.13	Liikenne	20
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	21
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	22
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	23
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	23
2.13.5	Liikenneturvallisuus	24
2.14	Luonnonolosuhteet	24
2.15	Suojelukohteet	28
2.16	Ympäristön häiriötekijät	29
3	Asemakaavan tavoitteet	30
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	30
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	30
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	31
4.1	Yleisperustelut	31
4.2	Mitoitus	31
4.3	Maankäyttö	32

4.3.1	Korttelialueet.....	32
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	35
4.3.3	Muut alueet.....	36
4.3.4	Palvelut.....	36
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	36
4.4	Liikenne.....	37
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	37
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	38
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	39
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne.....	40
4.4.5	Esteettömyys.....	41
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	41
4.6	Luonnonympäristö.....	41
4.7	Suojelukohteet.....	42
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	42
4.9	Nimistö.....	43
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	43
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	43
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	44
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	46
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	47
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	47
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	47
6	Asemakaavan toteutus.....	48
6.1	Rakentamisaikataulu.....	48
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	48
6.3	Toteutuksen seuranta.....	48
6.4	Sopimukset.....	48
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	48
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	49
7.1.1	Valmisteluaineiston kuvaus.....	49
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	50
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	50
7.2	Kaavaehdotus.....	51
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.....	51
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	52
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	52
7.5	Käsittelyvaiheet.....	53

Liite 1, Seurantalomake (lisätään viimeistään ennen hyväksymiskäsittelyyn viemistä)

Liite 2, Katukartta

Liite 3, Viherkertoimen tulokortti

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, 130308 Masalankuja, 22.1.2021.

Selvitykset

Luontolausunto ja liito-oravakartoitus Espoon Masalankujan alueella keväällä 2020. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy & Luontoselvitys Metsänen, 30.8.2020

Lepakkoselvitys Espoon Masalankujan alueella vuonna 2022. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy & Luontoselvitys Metsänen, 30.9.2022

Masalankujan asemakaavan liito-oravaselvityksen päivitys. Liito-oravaraportti. FCG Rakennettu ympäristö Oy, 30.5.2025

Friisinmäentien KTYS. Meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 22.11.2023

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Alue on nykyisin pääosin rakentamaton. Alueella sijaitsee vanha teollisuusrakennus sekä omakotitalo pihapiireineen. Ajan saatossa alueen aiempi jälleenrakentamiskauden aikainen rakennuskanta on poistunut. Siitä muistuttavat entisten pihapiirien kasvillisuus ja vanhat tonttiliittymät.

Suunnittelualueen laajuus on noin 4,12 hehtaaria. Alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella nykyisellä teollisuusrakennusten korttelialueella, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueella ja erillispientalojen korttelialueella ja mahdollistetaan monipuolinen työpaikka-, liike-, varasto- ja urheilurakentaminen. Kaavamuu-
toksen myötä alue vastaa paremmin nykyistä ja tulevaa maankäytön tarvetta ja kysyntää liikenneväylien varrella.

Suunnittelualue jakautuu kahteen osa-alueeseen, joista toinen kuuluu Kilon ja toinen Leppävaaran kaupunginosaan. Osa-alueiden väliin jää yksi liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle sijoittuva tontti.

Kaavamuutoksen kokonaispinta-ala on noin 4,13 hehtaaria. Alueella on työpaikkarakentamisen korttelialueita TY ja KTY nykyään yhteensä noin 3,4 hehtaaria. Näillä alueilla on rakennusoikeutta nykyään yhteensä noin 17 000 k-m². Erillispientalojen korttelialuetta AO on kaavamuutosalueella nyt noin 4 040 m², ja alueen rakennusoikeus on lisärakennusoikeuksineen 958 k-m². Kaavamuutokseen kuuluu lisäksi katu- ja puistoaluetta noin 3 150 m².

Asemakaavan muutoksen myötä työpaikkarakentamisen rakennusoikeus alueella monipuolistuu, mutta vähenee hieman. Työpaikkarakennusoikeutta kaavamuutosehdotuksessa on kaikkiaan noin 15 000 k-m². Asuinrakennusoikeus poistuu alueelta. Kaavamuutosalueen katu- ja erityisalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 11 860 m². Yleisten alueiden tilavaraukset kasvavat nykyisestä noin 8 700 m². Erityisalueilla EV ja EV-1 suojataan esimerkiksi viereisen Turunväylän stabiliteettia ja turvataan alueen ekologiaa yhteyksiä. Katualueita leventämällä vaikutetaan niin ikään ekologisiin yhteyksiin ja lisäksi varaudutaan pyöräilyn olosuhteiden kehittämiseen.

Asemakaavassa on rakennusten sijaintia ohjattu rakennusaloilla. Rakennusten enimmäiskorkeutta on osittain rajoitettu rakennusaloittain enimmäiskorkeudella, osittain kerrosluvulla. Kaavoituksen tueksi on länsiosalle laadittu kaksi vaihtoehtoista viitetsuunnitelmaa, joista toisessa painottuu urheilu- ja varastorakentaminen ja toisessa

toimisto- ja liikerakentaminen. Itäosalle on laadittu yksi viitesuunnitelma. Viitesuunnitelmissa rakennusten kerrosluku on pääsääntöisesti kaksi.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Espoon kaupungin tonttiyksiköltä saapui hakemus korttelin 54154 tonttien 2, 3 ja 6 sekä 51180 tonttien 2 ja 3 asemakaavan muuttamiseksi 6.9.2019.

Yksityisten maanomistajien hakemus korttelin 54154 tontin 4 sekä kiinteistön 2:975 asemakaavan muuttamiseksi saapui 18.1.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivätty 22.2.2021. Kaavahankkeen vireilletulosta on tiedotettu OAS:n kuulutuksen yhteydessä 3.3.2021.

OAS oli nähtävillä 8.3.2021–7.4.2021. Nähtävilläolon aikana järjestettiin asukastilaisuus etätalaisuutena 16.3.2021. Mielipiteitä saapui nähtävilläolon aikana kirjaamoon yhdeksän kappaletta. Lisäksi saapui neljä lausuntoa.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asemakaavalla luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään palvelujen ja työpaikkojen hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

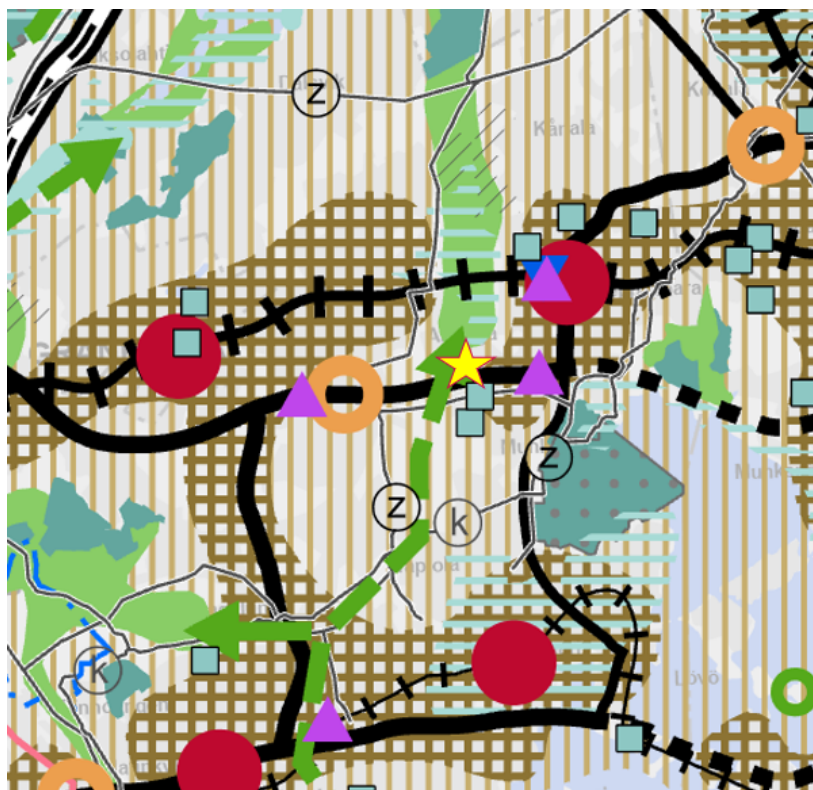
2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.



Kuva: ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä:

Suunnittelualue sijaitsee pääkaupunkiseudun taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä (vaaleanruskea pystyviivitus). Merkinän mukaan alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen. Maakuntakaavaan on vihreällä katkoviivalla ja nuolilla osoitettu maakunnallinen viheryhteystarve merenrannan, keskuspuiston ja Leppävaaran välille.

Vireillä oleva:

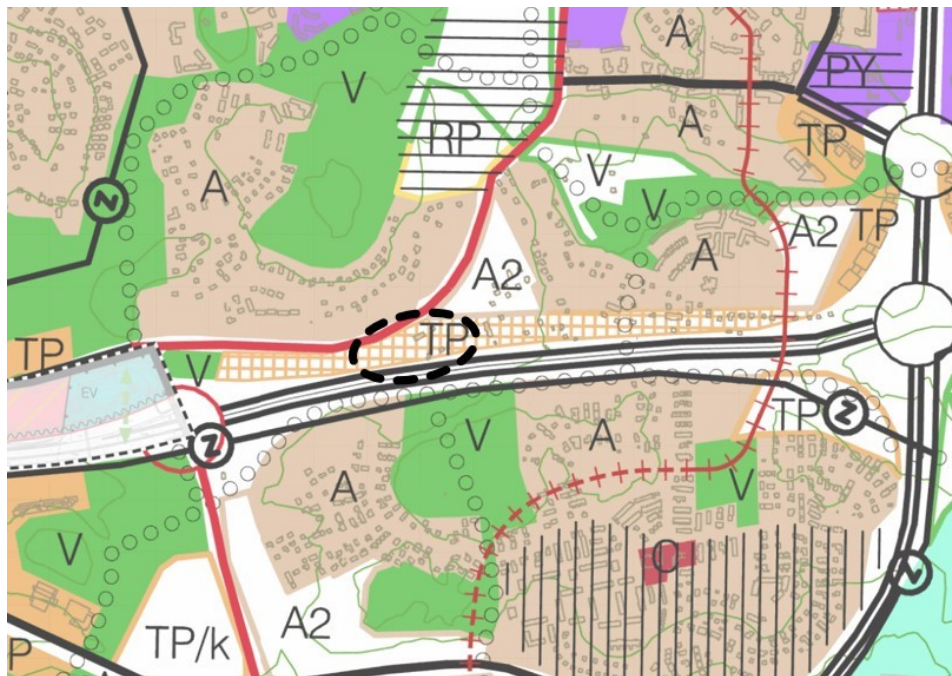
Uudellamaalla on vireillä 5. maakuntakaava (VISIO-kaava), jossa käsitellään vihreän ja puhtaan siirtymän teemoja.

2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



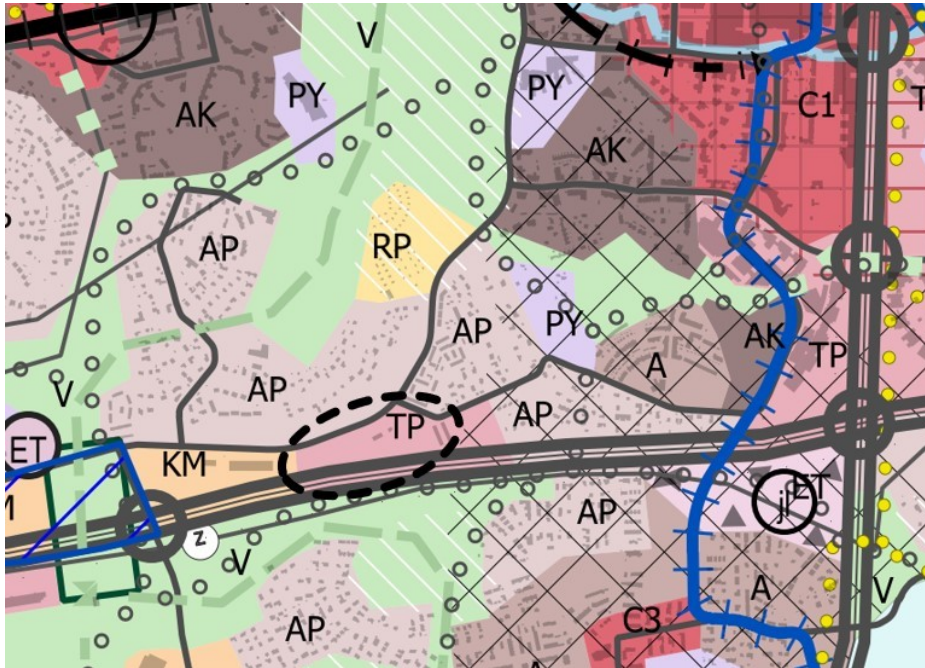
Kuva: Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan mustalla katkoviivalla.

Lainvoimaisessa 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.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

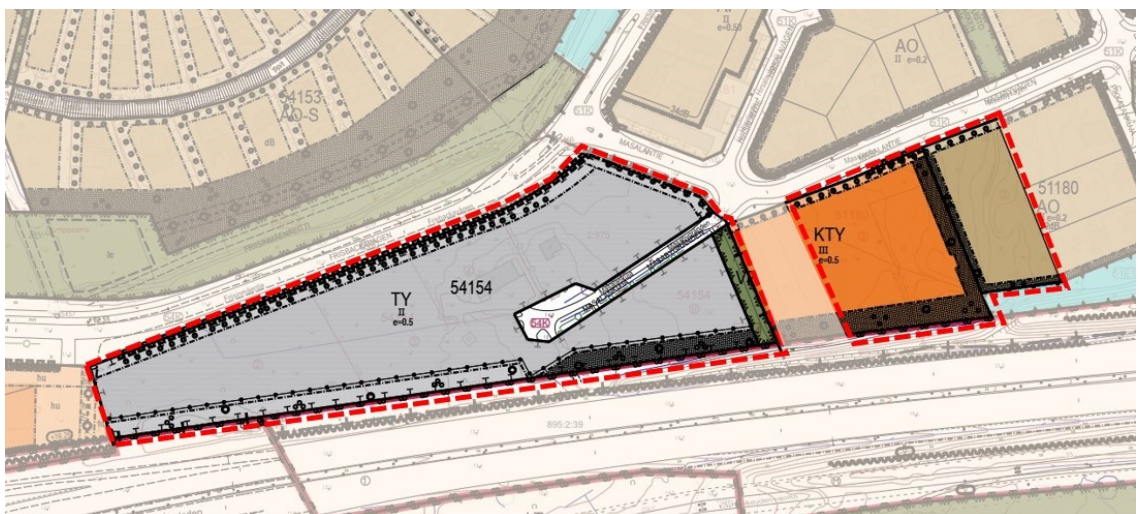
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.–3.9.2024.



Kuva: Ote Espoo 2060 -yleiskaavakartan luonnoksesta. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan mustalla katkoviivalla.

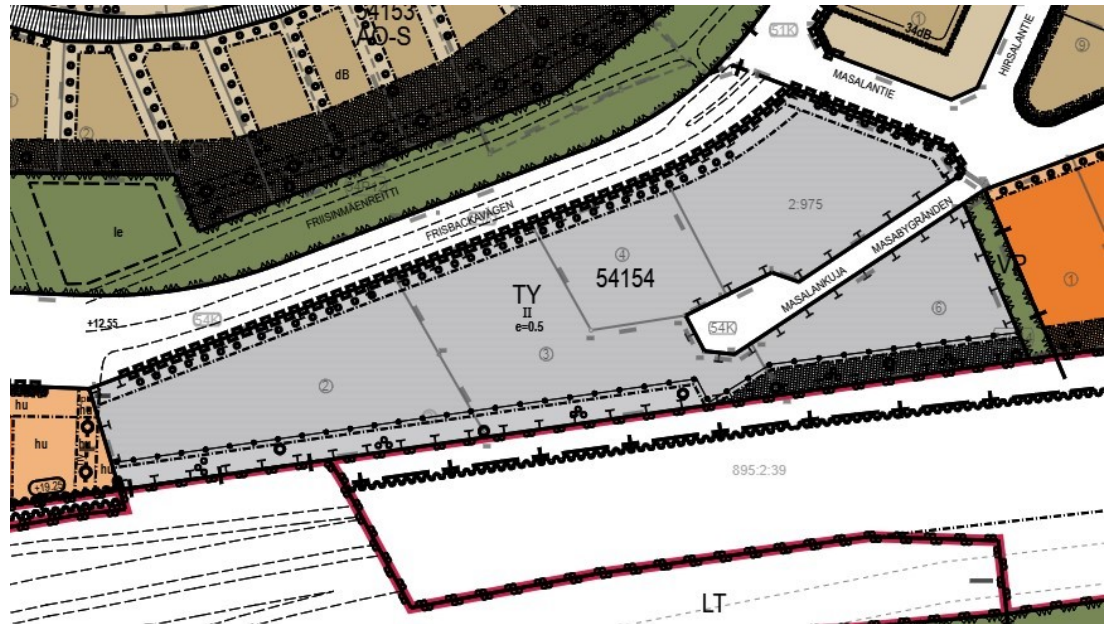
Nähtävillä olleessa yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-merkinnällä (TP). Merkintä mahdollistaa muun muassa toimisto- ja palvelutoiminnat sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat tuotantotoiminnat ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnot. Merkinnän tavoitteena on monipuolinen työpaikkatoiminta hyvien liikenneyhteyksien varrella.

2.4 Asemakaava



Ote Espoon asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalueen raja on korostettu kuvaan punaisella katkoviivalla.

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Sen alueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa:



Ote voimassa olevasta asemakaavasta 130300 Kellarinmäki-Friisinmäki kaavamuutosalueen länsiosassa (kortteli 54154 tontit 2, 3, 4 ja 6 sekä kiinteistö 2:975). Nykyiset kiinteistörajat näkyvät kuvassa harmailla viivoilla.

- Alueen länsiosassa on voimassa asemakaava **130300 Kellarinmäki-Friisinmäki** (lainvoimainen 3.4.1991). Korttelin 54154 tontit 2, 3, 4 ja 6 sekä tila 2:975 on siinä osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY). Alueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e_t=0,5$. Kaavan mukaista akennusoikeutta on länsiosassa yhteensä 13 468 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi kaavassa on määräyksiä toimintojen sijoittumisesta: korttelialueen pohjoispuolella on ajoneuvoliittymäkieltoa; reuna-alueille on merkitty istutettavia puurivejä ja istutettavia alueen osia; eteläosalle on osoitettu tarve yhtenäiselle liikennemeluesteelle, joka tulee muodostaa rakennuksin, aidoin tai muurein niin, että se ulottuu vähintään kolme metriä viereisen liikenneväylän maantason yläpuolelle. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 50 kerrosalaneliömetriä ($k\text{-m}^2$) toimisto-, työ- ja liiketilaa ja 1 ap / 200 $k\text{-m}^2$ varastotilaa kohti.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta 111100 Pikkalanpuisto kaavamuutosaleen itäosassa (kortteli 51180 tontit 2 ja 3). Nykyiset kiinteistörajat näkyvät kuvassa harmailla viivoilla. Mustana näkyvä rasterointi on istutettavan alueen merkintä.

- Alueen itäosalla on voimassa asemakaava **111100 Pikkalanpuisto** (lainvoimainen 20.5.1998). Korttelin 51180 tontilla 2 on voimassa merkintä KTY, joka osoittaa käyttö-tarkoitukseksi liike- ja toimistorakentamisen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatto-mien teollisuusrakentamisen. KTY-alueella suurin kerrosluku on kolme (III). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e_t=0,50$. Tontin 2 osalta tämä tarkoittaa 3 568 kerrosalaneliömetriä ($k-m^2$). Alueen etelä- ja itäosa on merkitty istutettaviksi alueiksi. Pohjoisosalla on osittainen liittymäkielto. Alueelle ei saa rakentaa päivittäis-tavarakauppaa. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 50 $k-m^2$ toimisto-, työ- ja liiketilaa kohti ja 1 ap / 200 $k-m^2$ varastotilaa kohti. Tontti 3 on osoitettu merkinnällä AO, erillispientalojen korttelialue. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku on $e=0,20$, joka vastaa tontin 2 osalta 808 kerrosalaneliömetriä. Asuntoja saa rakentaa yksi asunto per 750 neliömetriä tonttialaa. Kerrosalan lisäksi saa rakentaa talous- ja autonsäilytystilaa enintään 30 neliömetriä yksikerroksisiin erillisiin rakennuksiin. Rakennusoikeudesta saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa enintään 60 prosenttia. Autopaikkoja tulee rakentaa kaksi per asunto. Kaavassa annetaan lisäksi määräyksiä koskien meluntorjuntaa, istutuksia ja kattomuotoa.

Voimassa olevat asemakaavat sisältävät kaavamuutoksen alueella kaikkiaan yhteensä noin 17 8400 kerrosalaneliömetriä kaavan mukaista rakennusoikeutta. Rakennusoikeus on pääsääntöisesti toteutumatta.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Korttelissa 51180 on laadittu tonttijako. Korttelissa 54154 tonttijako on laadittu osalle korttelista.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima.

2.9 Maanomistus



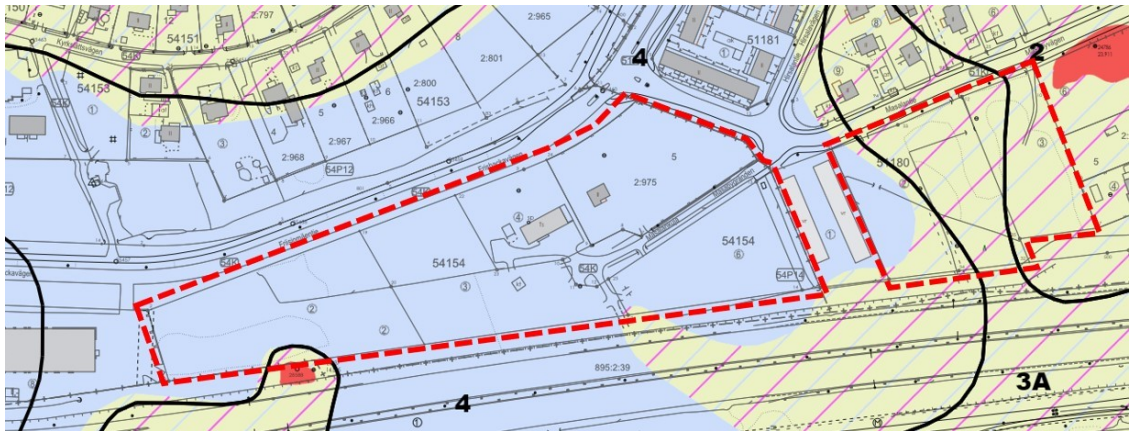
Kuva yllä: Ote maanomistuskartasta. Suunnittelualueen raja on merkitty kuvaan punaisella katkoviivalla. Maanomistus on ilmaistu värein: vaaleanpunainen alue on Espoon kaupungin omistuksessa. Oranssit ja ruskeat alueet ovat yhtiöiden tai yritysten omistuksessa.

Suunnittelualue on kahta kiinteistöä lukuun ottamatta Espoon kaupungin omistuksessa. Ympäröivät katualueet omistaa myös Espoon kaupunki. Turunväylän maantien alueen omistaa valtio.

2.10 Maaperä

Pohjaolosuhteet

Suunnittelualueen maaperä on suurimmilta osin savimaata, jonka rakennettavuusluokka on neljä, vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö. Savikerroksen paksuus vaihtelee alueella 4–9 metrin välillä. Itäosa alueesta on saven ja siltin peittämää moreenia. Näiltä osin rakennettavuusluokka vaihtelee 2:sta (normaalisti rakennettava) 3A:han (vaikeasti rakennettava pehmeikkö). Suunnittelualueen koillispuolella on näkyvissä olevaa avokalliota. Maaperä on potentiaalista sulfidisavialuetta.



Kuva yllä: ote maaperäkartasta. Suunnittelualueen raja on merkitty kuvaan punaisella viivalla. Sininen väri kuvaa savimaata. Keltainen raidoitettu alue on moreenia, jonka päällä on vaihtelevan paksuinen kerros savea ja silttiä. Punainen väri kuvaa avokalliota. Rakennettavuusluokituksen aluerajat näkyvät kuvassa mustilla viivoilla.

Kaavamuutosalueen länsiosassa maanpinnan korkeus vaihtelee alueella noin +11...+13 metrin välillä, nousten loivasti lännestä itään. Alueen eteläpuolella sijaitseva Turunväylä on kaava-aluetta korkeammalla, noin tasolla +13...+16 metriä. Alueiden välissä sijaitseva meluaita on noin kolme metriä korkealla maapenkereellä. Melupenkereen ja korttelialueen välissä on oja.

Kaavamuutosalueen itäosa on itään päin nouseva rinne. Maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +13...+22 metriä. Rinteen jyrkin osa sijoittuu aivan alueen itäreunaan. Maaperä alueella on moreenia, jonka päällä on savi-silttikerros. Itäosan läntisin reuna, alavin osa, on savea.

Kaava-alueen länsiosan rakennettavuutta ja maaperän stabiiliteettia on tutkittu syksyllä 2023 osana kaavoituksen aikana tehtyä kunnallisteknistä suunnittelua. Alueella suoritettiin uusia pohjatutkimuksia ja asennettiin yksi uusi pohjavesiputki. Alueen eteläpuolisen Turunväylän ja sen meluseinän stabiiliteettia arvioitiin tien suunnitelmapiirustusten perusteella.

Tarkastelujen perusteella todetaan, että erityisesti kaava-alueen länsiosalla kaava-alueen rakentamisaikaisilla toimilla voi olla heikentävää vaikutusta Turunväylän sekä sen meluseinän stabiiliteettiin. Tasauksen nosto kaava-alueella saattaa toisaalta parantaa Turunväylän stabiiliteettia. Vastaavasti kaivantojen tekemistä ei suositella.

Kaava-alueen länsiosan maaperä on pääosin savea. Alueen tasaustusta edellyttää kaduille ja piha-alueille pohjanvahvistuksia, kuten pilaristabilointia tai paalulaattoja. Tulevat rakennukset on suositeltavaa perustaa paaluille. Myös mahdollisten hulevesialtaiden syvyyteen ja sijoitteluun voi maaperän stabiiliteetilla olla vaikutusta.

Turunväylän ja meluaidan stabiiliteetti tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa ja työtavoissa niin työnaikaisen kuin lopputilanteenkin osalta. Tarkemmassa tarkastelussa tulee huomioida muun muassa liikennekuormat ja tulevat

rakentamistoimenpiteet tarkemmin sekä esimerkiksi pohjaveden vaikutus. Myös tarkempi maanpintamalli ja tarvittavat täydentävät pohjatutkimukset ovat tarpeen jatkosuunnittelussa.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkitekniikan keskus valmistelee katusuunnitelmaa Friisinmäentielle asemakaavahankkeen kohdalle. Tarkoituksena on leventää Friisinmäentien nykyistä katualuetta siten, että katualueelle voidaan toteuttaa pyöräilyn tavoiteverkoston mukainen pyöräilyn seutureitti Laajalahdesta Etelä-Leppävaaraan.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Friisinmäki on Leppävaaran suuralueeseen kuuluva pientalovaltainen alue. Se jakautuu Kilon ja Leppävaaran kaupunginosiin siten, että kaupunginosaraja kulkee myös kaavamuutosalueen läpi. Alue on asuntovaltainen ja tukeutuu Leppävaaran keskustan aluekeskustasoihin palveluihin.

Turunväylän varsi on vähitellen vahvistanut asemaansa pienteollisena alueena. Kehitystä on vahvistanut vuonna 2015 rakennettu Turvesolmun liittymä Turunväylältä, joka yhdistää alueen myös Sinimäen ja Laajalahden puolelle.

Suunnittelualue on osoitettu tällä hetkellä teollisuus- ja liikekäyttöön. Ennen asemakaavoitusta alue on ollut asuinkäytössä ja viljelyskäytössä. Vanhat ilmakuvat paljastavat maatalousvaltaisen ympäristön asuttamisen 1950-luvulta lähtien. Turunväylää lähellä sijainneet asuinkiinteistöt ovat kuitenkin vähitellen autoituneet ja lopulta hävinneet.





Kuvat yllä: ilmakuvat vuosilta 1950 ja 1969. Kaavamuutosalueen rajaukset on merkitty kuvaan punaisella katkoviivalla.

Friisinmäen yhdyskuntarakenne perustuu sodanjälkeiseen palstoitukseen, joka on vähitellen täydentynyt niin kaduilla kuin rakennuksillakin. Turunväylän varsi on painotunut työpaikka-alueeksi ja liittyy laajempaan työpaikkarakentamisen vyöhykkeeseen.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaaran ja Kilon kaupunginosien rajalla Turunväylän pohjoispuolella. Suunnittelualueen ympäristö on kahtiajakoista: alueen pohjois- ja itäpuolella on Friisinmäen jälleenrakennuskauden pienimittakaavaista pientalovaltaista aluetta hoidettuine pihapiireineen. Toisaalta suunnittelualueen eteläpuolinen Turunväylä meluvalleineen ja siihen liittyvä Turvesolmun liittymä ovat ympäristön suurelementtejä. Hoidetut piha- ja puistoalueet ja umpeenkasvaneet tienvarret vaihtelevat maisemassa.

Kaavamuutoksen alainen alue on nykyisin pääosin rakentamatonta. Ainoat suunnittelualueen rakennukset ovat alkuperäiskuntoinen teollisuusrakennus 1970-luvulta osoitteessa Masalankuja 5 sekä sen naapurissa Masalankuja 7:ssä alkuperäiskuntoinen jälleenrakentamiskauden puolitoistakerroksinen pientalo 1950-luvulta. Pihapiirit ovat metsittyneitä ja hoitamattomia ja alueella on avovarastointia. Rakentamattomat alueen osat kasvavat metsää ja vanhat peltoalueet ovat muuttuneet niityiksi, jotka ovat paikoin kasvamassa umpeen. Suunnittelualueen itäosassa Masalantien varrella on purettujen asuinrakennusten paikkoja ja vanhoja, vähitellen metsittyviä pihapiirejä.

Friisinmäentien pohjoispuoli on alavaa puistoaluetta. Kadun suuntaisesti kulkee asvaltoitu jalankulun ja pyöräilyn reitti sekä Friisinmäenoja. Ylempänä Kirkkonummentien varrella sijaitsevien jälleenrakennuskauden pientalojen suuret pihapiirit avautuvat Friisinmäentien suuntaan.



Kuva yllä: valokuva suunnittelualueen länsiosalta. Kuvassa näkyy suunnittelualueella Masalankuja 5:ssä sijaitseva vanha pienteollisuusrakennus sekä Turunväylän varren meluaita. Espoon kaupunki 02/2020.



Kuva yllä: valokuva suunnittelualueen länsiosalta. Masalankuja itään päin. Kuvassa oikealla näkyy maa-ainesten varastointiin liittyviä rakenteita. Espoon kaupunki 02/2020.



Kuva yllä: valokuva suunnittelualueen itäosalta. Masalantielle liittyvä vanha asuintontin ajoliit-
tymä. Espoon kaupunki 07/2021.

Masalantien rakennuskanta on monen ikäistä. Vanhimmat pientalot ovat 1940-lu-
vulta. Masalantien varsi onkin huomioitu laajempaan Friisinmäen pientalorakentami-
seen liittyvänä paikallisesti arvokkaana (2. lk) kulttuurihistoriallisena ympäristönä Es-
poon eteläosien yleiskaavassa. Alue on hiljalleen täydentynyt pientaloilla. Muutosalu-
een osien väliin jäävälle tontille Masalantie 10:een on vuonna 2020 valmistunut mata-
lia, pelti-villa-peltielementtirakenteisia varastorakennuksia. Friisinmäentien ja Hirs-
alantien väliin on valmistunut useita rivitaloja vuosina 2017–18. Kaavamuutosalueen
itäpuolella on vuonna 2022 valmistunut neljän erillispientalon yhtiö.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Friisinmäki on väljästi rakennettu asumispainotteinen alue. Asuinrakennukset ovat
pääosin pientaloja ja pienimittakaavaisia rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja. Suunnitte-
lualueen pohjoispuolella Hirsalantien varrella on uudempaa yhtiömuotoista asuinra-
kentamista.

Suunnittelualue liittyy Turunväylän varren työpaikkavaltaisen rakentamisen vyöhyk-
keeseen. Sillä ei ole asuttuja rakennuksia. Teollisuuskiinteistö on käytössä. Tontti
54154/6 on viime vuosina ollut osittain vuokrattuna maanrakennusyrityksen käyttöön
ja sinne on varastoitu maa-aineksia. Suunnittelualueen ulkopuoliseen Masalantie
10:een valmistuneella varastokiinteistöllä toimii useita pienyrityksiä. Myös suunnittelu-
alueen länsipuolisella Friisinmäentien varren liikekiinteistöillä on useita autoihin kes-
kittyneitä toimijoita sekä yksi ravintola.



Kuva yllä: valokuva Masalantieltä. Kaavamuutosalueella sijaitseva kuusialta kuvassa oikealla. Kuvassa vasemmalla Hirsalantie 2:n rivitaloja. Espoon kaupunki 07/2021.

2.12.4 Palvelut

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse julkisia palveluita, kuten päiväkoteja tai kouluja. Kaupallisia palveluita löytyy Nihtisillasta, Kilon asemalta ja Leppävaarasta. Turunväylän eteläpuolelle on viime vuosina muodostunut kaupan suuryksiköiden keskittymä. Friisinmäentien varrella on useita autoihin keskittyneitä toimijoita. Suunnittelualueen vieressä Masalantie 10:n liike- ja varastorakennuksessa toimii erin alojen pienyrityksiä.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

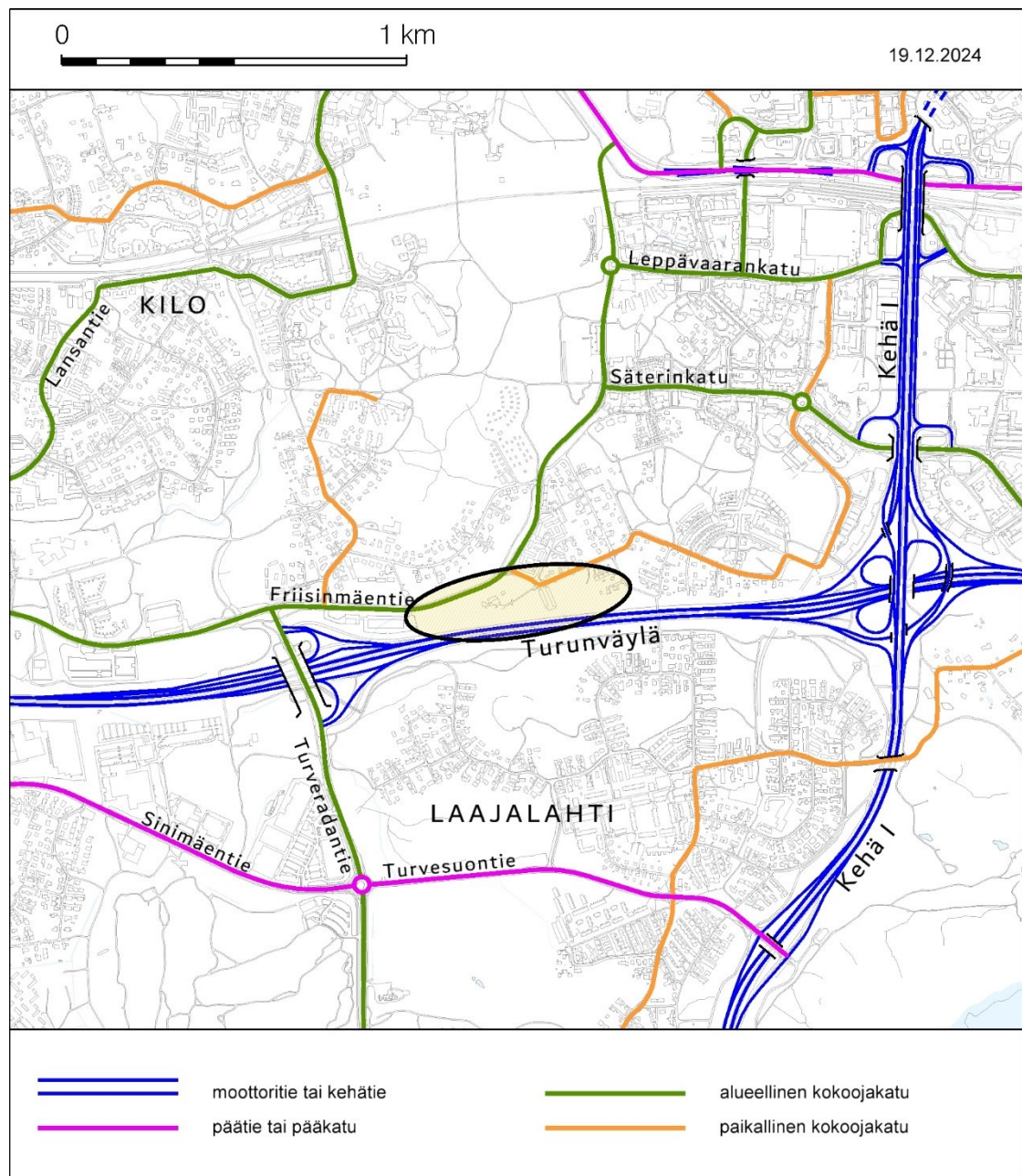
Suunnittelualue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Länsipuolella, tontilla 54154/8 on oleva käyttöoikeusmerkintä hulevesien johtamista varten. Merkintä näkyy myös kyseisen tontin voimassa olevassa asemakaavassa johtovarauksena. Rasite ulottuu myös suunnittelualueen länsikärkeen.

2.13 Liikenne

Kaava-alueen länsiosa sijoittuu Friisinmäentien alueellisen kokoojakadun ja Turunväylän väliin sekä itäosa Masalantien paikallisen kokoojakadun ja Turunväylän väliin. Lännen suuntaan Friisinmäentie ja edelleen Nuijalantie yhdistyvät Nihtisillan ja Keran alueisiin. Idässä Friisinmäentie liittyy Leppävaaran keskustan alueeseen. Turunväylälle Friisinmäentien liikenne liittyy kaava-alueelta katsoen Turvesuon eritasoliittymän kautta.

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

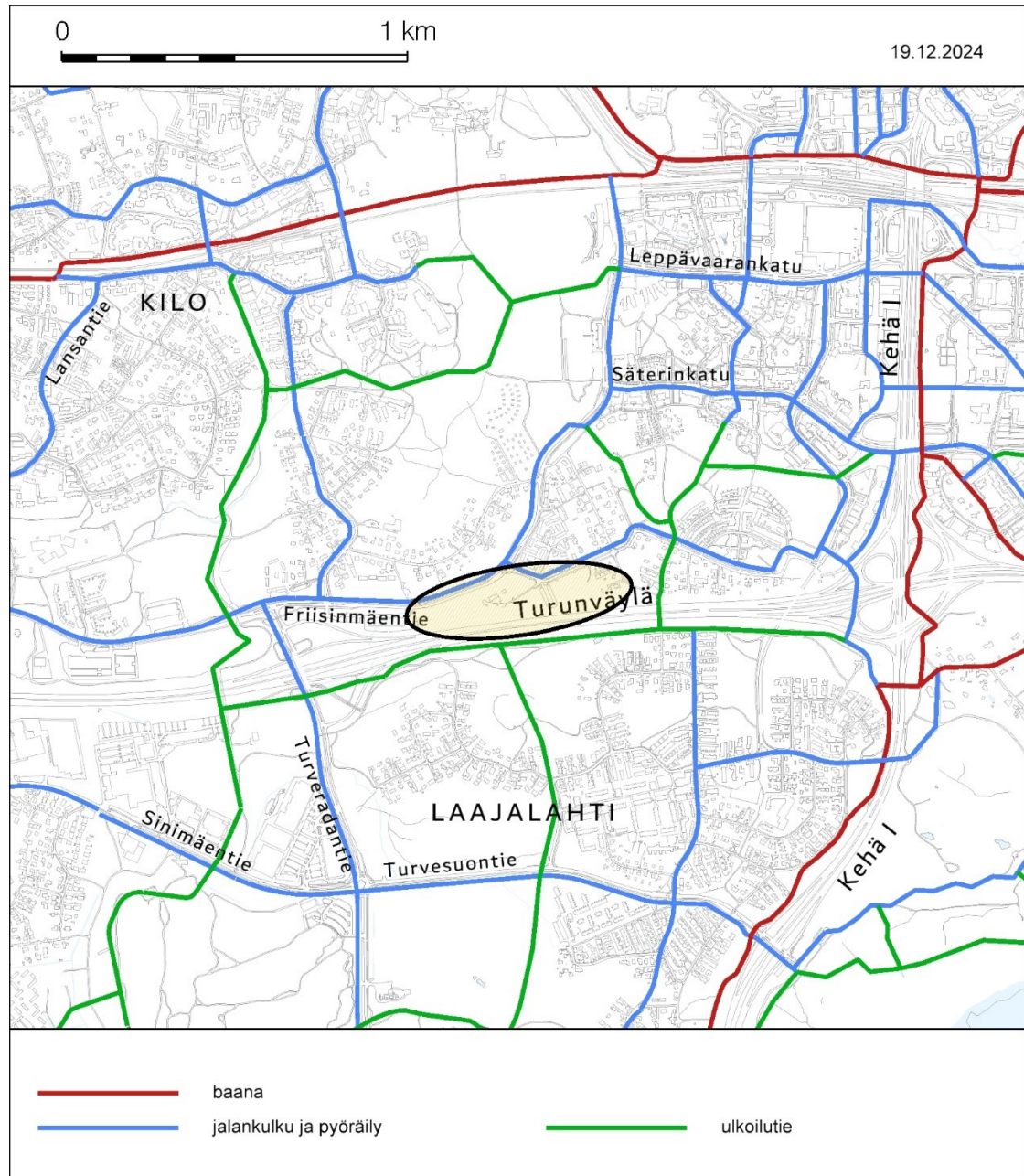
Nykytilassa kaava-alue liittyy ympäröivään katuverkkoon Masalankujan tonttikadun ja edelleen Masalantien paikallisen kokoojakadun kautta. Vuonna 2025 Masalantien autoliikenteen määrä oli noin 1 200 autoa (KAVL). Kaava-alueen pohjoispuolitse kulkevan Friisinmäentien liikennemäärä oli vuonna 2025 noin 5 500 autoa (KAVL). Masalankujan tonttikadun liikennemäärä on arvioitu vähäiseksi. Masalankuja on tällä hetkellä pääosin päällystämätön katuyhteys. Friisinmäentielle on osoitettu tällä hetkellä 30 m pitkän, 5 m korkean ja 5 m leveän erikoiskuljetuksen reitti.



Kuva Suunnittelualueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Friisinmäentien pohjoisreunassa kulkee yhdistetyn jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys. Myös Masalantiellä kulkee nykytilassa yhdistetyn jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys. Masalankujalla sitä käyttävä jalankulku ja pyöräliikenne ovat samassa tilassa autoliikenteen kanssa.



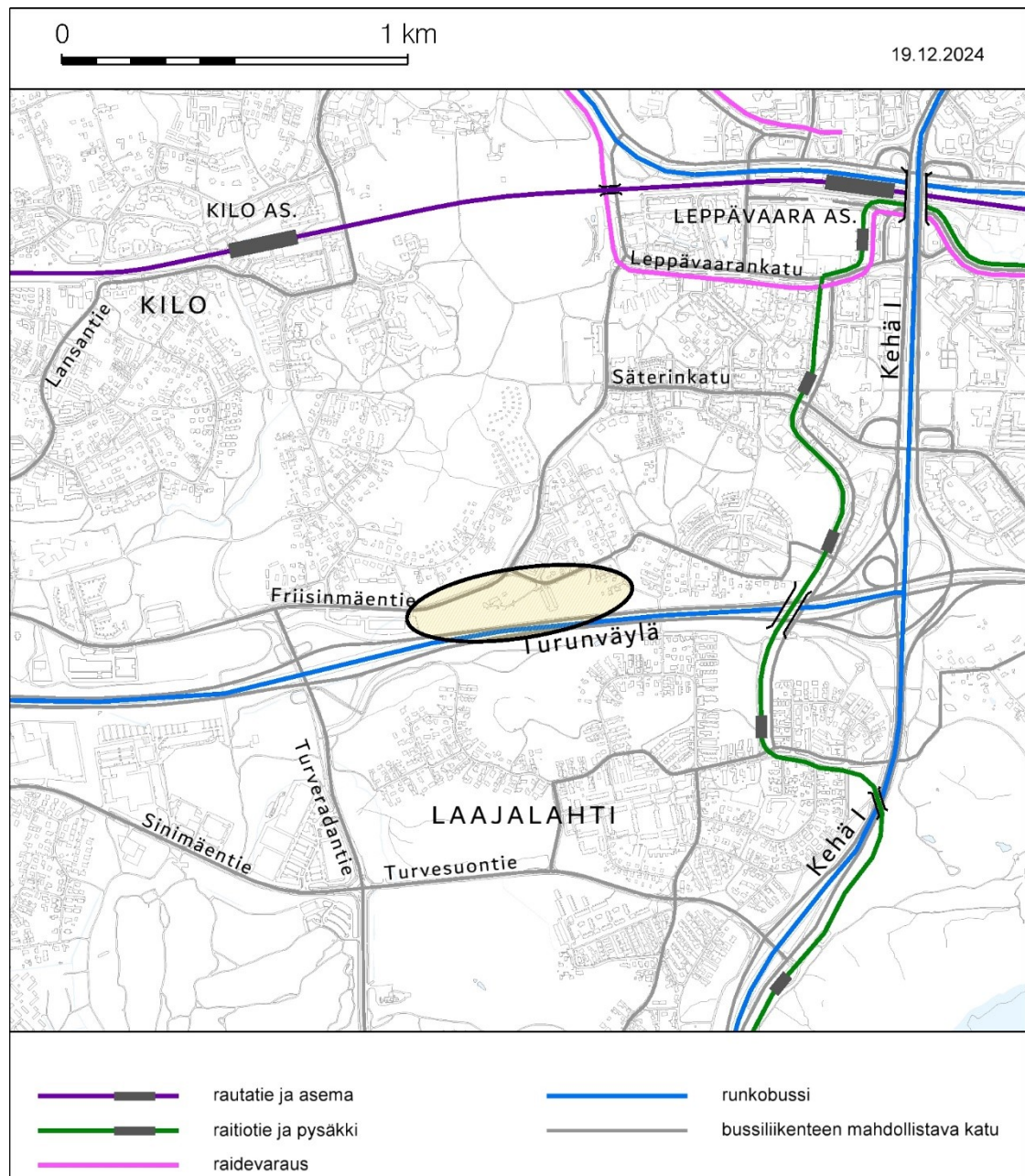
Kuva Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaava-alue on tällä hetkellä pääosin rakentumaton. Alueen sisäinen liikenne operoi nykytilassa olemassa olevien rakennusten yhteydessä.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Aluetta palvelevet Friisinmäentien ja Masalantien linja-autopysäkit. Lähimmät pysäkit ovat noin 50–100 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Alue sijaitsee noin 1 km:n etäisyydellä Linnoitustien raideliikenteen pysäkeistä sekä 1,5 km:n etäisyydellä Leppävaaran juna-asemasta. Turvesolmun eritasoliittymän linja-autopysäkeille etäisyyttä on noin 600–1 000 m.



Kuva Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Kaava-alueen kohdalla katuverkko on kohtalaisen hyvin jäsentynyt ja pääosin mm. jalankulku eroteltu autoliikenteestä. Masalantien ja Friisinmäentien liittymässä on saarekkeelliset suojatieylitykset. Masalantien liittymissä näkemät ovat nyktilanteessa välttävät ja Leppävara suuntaan mentäessä jalankulun ja pyöräliikenteen tila Friisinmäentien eteläreunassa ahdas.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaavamuutosalueelta teetettiin luontolausunto ja liito-oravakartoitus keväällä 2020. Luontolausunnon pohjalta tehtiin alueella myös lepakkoselvitys kesällä 2022. Selvitykset teki Ympäristötutkimus Yrjölä Oy sekä Luontoselvitys Metsänen. Luontotietoja on lisäksi päivitetty keväällä 2025 laaditulla liito-oravaselvityksellä. Päivityksen on laatinut FCG.

Vuoden 2020 luontolausunnossa kuvataan alueen luontotyyppejä ja tutkitaan soveltuvuutta eri eläinlajeille. Lausunnon mukaisesti alueen länsiosa on tasaista, viljelystä kauan sitten poistunutta peltoaluetta, jolla kasvaa puita ja pensaita. Masalantien vierellä on vanha istutettu kuusiaita. Alueella kasvaa komea tammi ja pari vaahteraa. Heinänurmena olevalla alueella tavataan esimerkiksi nurmipuntarpäätä, karhunputkea, koiranputkea, niittynurmikkaa sekä punaherukkaa ja karviaista. Turunväylän vierisellä niityllä on vanhoja omenapuita ja salavia. Länsikärki on metsittynyttä vanhaa niittyä, jossa kasvaa pääosin lehtipuuta. Joukossa on muutama mäntykin. Puiden alla pensaskerroksessa kasvaa pihlajan-, haavan- ja vaahterantaimia, mesiangervoa, vadelmaa sekä punaherukkaa. Lisäksi alueella kasvaa runsaasti vuohenputkea ja karhunputkea, valkovuokkoa, lehtonurmikkaa ja voikukkaa. Kadun varteen on istutettu vuorijalavia.

Itäosa on mäkisempää ja metsäistä aluetta. Itäosan tontit ovat vanhoja puutarhoja, joissa on muun muassa vanhoja omenapuita, syreenipensaita, muutama iso tammi, hevoskastanjoita, saarni, lehmuksia, salava. Muita puulajeja tonteilla ovat kuusi, mänty, haapa, raita ja vaahtera. Vanhoista puutarhaistutuksista jäänteinä ovat myös esimerkiksi puistolemmikki, vuorikaunokki, vadelma, pajuangervo sekä soikkovuorenkilpi ja kurtturehtiruusu. Itäisimmän tontin ajouran vieressä kasvaa pienellä alueella silmälläpidettävää kartioakankaalia. Turunväylää lähimpänä olevat osat ovat lehtomaisempia, ja vanhan ojanpohjan alueella on rehevää kasvillisuutta, josta erityis-maininnan ansaitsee näyttävä kotkansiipikasvusto. Kotkansiipi on Espoossa paikoitain esiintyvä kookas saniainen, jota käytetään myös puutarhoissa koristekasvina.



Kuva yllä: suunnittelualueen itäosassa kasvavaa kotkansiipeä. Kuva: Yrjölä & Metsänen, 2020.

Havaintoja liito-oravista ei tehty, eikä alueelta löydetty kolopuita, jotka voisivat toimia lajin päiväpiiloina eli lisääntymis- ja levähdyspaikkoina. Kaavamuutosalueen itäpuolella sijaitsee liito-oravalle soveltuvaa aluetta. Vielä tästä itään päin aiemmin tunnistettu ydinalue todettiin edelleen asutuksi. Kaavamuutosalueelta ei ole liito-oravalle hyvin soveltuvaa kulkuyhteyttä Turunväylän yli. Selvityksessä korostettiin itäpuolen ydinalueen ja sinne johtavien kulkuyhteyksien säilyttämistä lajille soveliaana.



Kuva: Vuoden 2020 liito-oravaselvityksessä tunnistettu soveltuva alue on rajattu punaisella ja ydinalue vihreällä viivoituksella. Oranssit pisteet kuvaavat papanahavaintoja. Sinisellä on merkitty selvitysalueen raja. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy & Luontoselvitys Metsänen, 2020. Kuva ei mittakaavassa.

Vuonna 2025 on teetetty liito-oravaselvityksen päivitys soveltuvan alueen ja tunnistetun ydinalueen osalta. Selvityksen tekijänä on FCG Rakennettu ympäristö Oy. Selvityksessä ydinalue todettiin edelleen asutuksi. Aiemmin rajattu liito-oravalle soveltuva alue on hieman pienentynyt uusien asuinrakennusten takia. Jäljellä oleva alue

todettiin edelleen liito-oravalle soveltuvaksi, mutta alueelta ei tehty havaintoja liito-oravasta. Selvitysalueen läpi todettiin kulkevan liito-oravaien itä-länsisuuntainen kulkuyhteys selvitysalueen etelälaidassa. Länteen päin Friisinmäentien suuntaan yhteys on Turunväylän meluvallin nuoren puuston sekä nykyisen avo-ojan ja tonttien puuston varassa ja yhteys on monelta osin heikko.

Lepakkoselvitys tehtiin alueella kesän 2022 aikana. Selvityksen tekijänä oli Ympäristötutkimus Yrjölä Oy sekä Luontoselvitys Metsänen. Selvityksen osana tarkastettiin kaavamuutosalueen kaksi vanhaa rakennusta, tehtiin aktiivikartoituksia sekä passiiviseurantaa detektoreilla usean viikon ajan. Selvityksen perusteella alue on nykyisellään lähinnä muutaman pohjanlepakon aktiivisessa käytössä saalistukseen. Lepakot todennäköisesti käyttävät aluetta myös läpikulkuun. Alueelta rajattiin lepakoiden III-luokan kohteita, joista kolme sijoittuu myös kaava-alueelle. Läntisin on pohjanlepakoiden reitti Turunväylän yli, keskimmäinen on pihapiiri kuusialtoineen, joka toimii lepakoiden saalistuspaikkana ja toisaalta reittinä luoteeseen. Itäisin alue on vanhan asutuksen ja puutarhan tienoo, jossa pohjanlepakot saalistavat. Lisäksi kaava-alueen ulkopuolelta todettiin ainakin pohjanlepakoiden käyttämä siirtymä reitti, joka kulkee Turunväylän yli kevyen liikenteen väylää pitkin. Suosituksen mukaisesti alueiden puustoa tulisi vaalia ja siirtymäreittien kohdalla säilyttää riittävän yhtenäisenä. Lisäksi lepakkoalueet suositellaan pidettävän riittävän valaisemattomina.

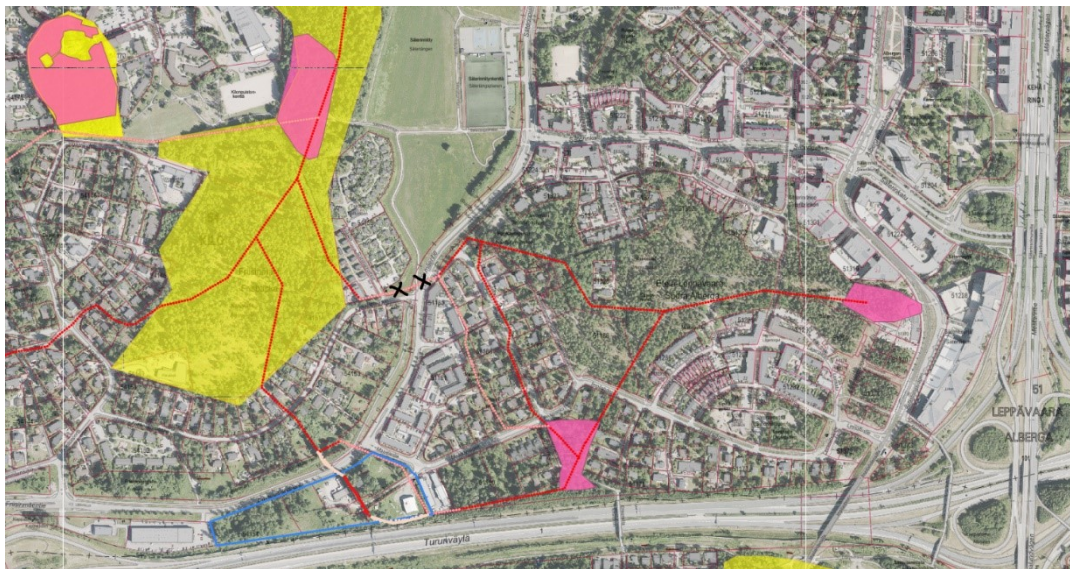


Kuva: Vuoden 2022 lepakkoselvityksessä todettuja havaintoja. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy & Luontoselvitys Metsänen, 2022. Kuva ei mittakaavassa.

Ekologiset verkostot

Kaavamuuotosalueen länsipuolelle Turvesolmun liittymän tienoille on maakuntakaavassa osoitettu pohjois-eteläsuuntainen viheryhteystarve. Ekologisen yhteyden tarve on huomioitu myös yleiskaavassa ja se on tärkeä osa Espoon ekologista verkostoa. Yhteys toteutuu kuitenkin pääosin tämän kaava-alueen länsipuolella eikä kulje kaava-alueen läpi.

Liito-oravaverkoston kannalta kaavamuuotosalueen liito-oravayhteyksillä on merkitystä erityisesti laajempaa liito-oravaverkostoa tarkasteltaessa. Säterinmetsän alueella on tunnistettu kaksi liito-oravan ydinaluetta, joiden molempien ainut laajempaan verkostoon Friisinmäentien yli yhdistävä kulkuyhteys kulkee kaavamuuotosalueen kautta. Friisinmäentielle on tunnistettu myös pohjoisempi kehitettävä ylityskohta, mutta tämä ei tällä hetkellä ole toimiva.



Kuva: Ote Espoon liito-oravaverkostosta. Olevat liito-oravayhteydet on merkitty punaisella viivalla, kehitettävät yhteydet vaaleanpunaisella viivalla, liito-oravan elinalueet keltaisina alueina ja ydinalueet vaaleanpunaisina alueina. Aineistoa on täydennetty vuoden 2025 liito-oravaselvityksen tiedoilla. Säterinmetsän ydinalueet näkyvät kuvassa oikealla. Friisinmäentien pohjoisempi kehitettävä ylityskohta ei tällä hetkellä ole liito-oravalle soveltuva. Tämä kohta on merkitty kahdella ruksilla. Espoon sisäinen karttapalvelu 7.5.2025.

Kaava-alueen läpi kulkevaa liito-oravayhteyttä on vuonna 2026 kehitetty istuttamalla kolme kanadanpoppelia Masalankujan koillispuolelle ja puistoalueen avo-ojan väliselle alueelle. Näin on pystytty parantamaan yhteyden toimivuutta erityisesti idästä länteen päin. Lisäksi pohjoisempaa Friisinmäentietä ylittävää yhteyttä on kehitetty puustoistutuksilla kadun pohjoispuolella. Yhteyden muuttuminen toimivaksi edellyttää kuitenkin vielä näiden puiden kasvamista korkeammiksi.

Pinta- ja pohjavesi

Alueen pohjaveden taso vaihtelee pohjavesiputkien mittausten perusteella välillä +10,9... +11,6. Pohjaveden painetaso on näin ollen maanpinnan tasolla tai hieman ylempänä. Korkealla oleva pohjavesi vaikuttaa niin rakentamiseen kuin rakenteiden kuivana pitämiseen.

Alue kuuluu tulvaherkän Gräsanojan valuma-alueeseen. Suunnittelualueen vedet johdetaan Gräsanojaan Friisinmäenojan ja Mankkaanpuron kautta. Turunväylän kuivatukseen tarkoitettu avo-oja kulkee kaavamuutosalueen eteläreunassa tiealueen rajalla. Kaavamuutosalueella sijaitsee useita avo-ojia, jotka ovat osittain perua alueen aikaisemmasta käytöstä viljelysmaana. Ainakin osa ojista toimii osana alueen kuivatusjärjestelmää.



Kuva: Gräsanojan valuma-alue. Suunnittelualue on merkitty kuvaan punaisella pisteellä. Siniset viivat kuvaavat virtavesiä. Vihreä viiva kuvaa valuma-alueen rajaa. Gräsanoja purkaa Haukilahden kohdalla mereen.

2.15 Suojelukohteet

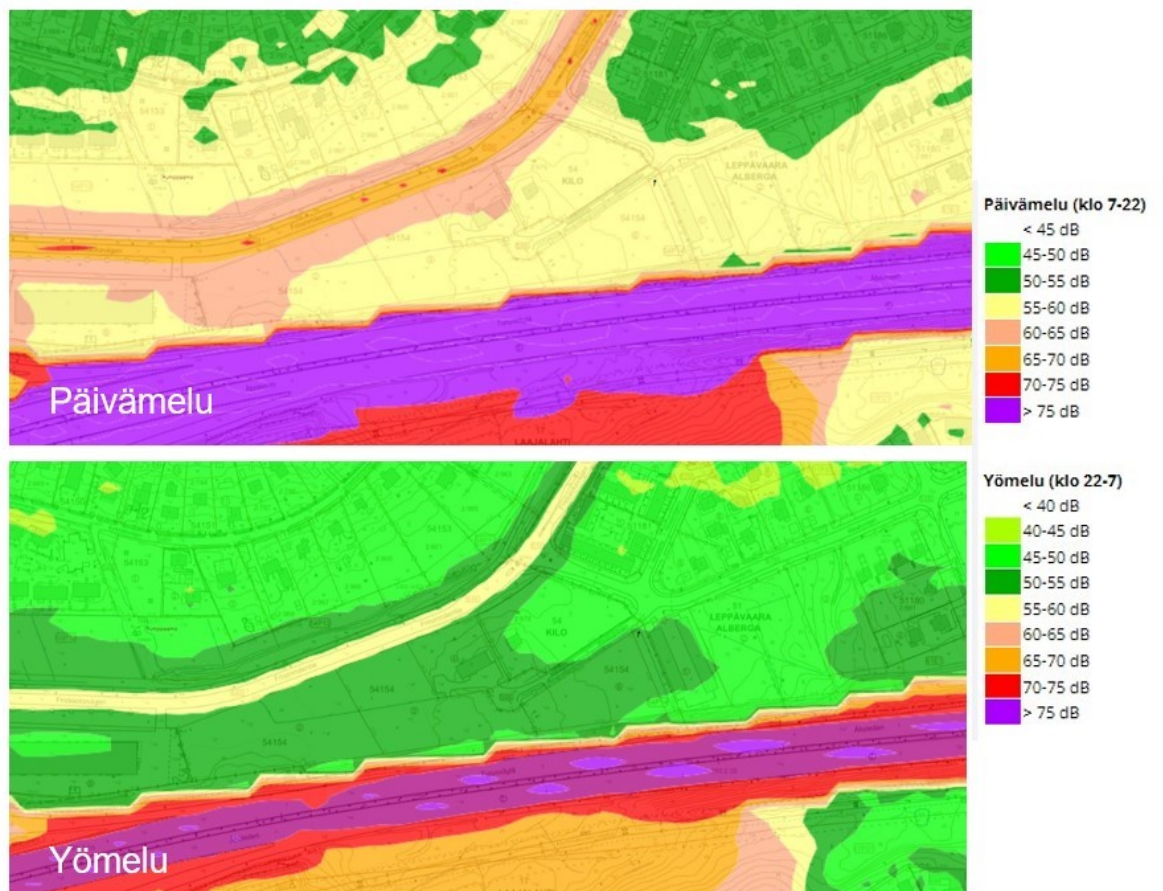
Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojelukohteita. Suunnittelualueesta n. 250 m itään sijaitsee liito-oravien ydinalue, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen tai hävittäminen on lailla kielletty.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on merkitty osaksi Friisinmäen jälleenrakennuskauden pientaloaluetta (P-270). Rajaus perustuu vuoden 2005 inventointiin. Alue on luokiteltu 2. luokan paikallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Melu ja ilmanlaatu

Nykytilanteessa kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan melualueelle. Turunväylän reunassa on nykyisellään kaava-alueen kohdalla meluseinä.



Kuvat: Otteet vuoden 2022 melukartasta (suuntaa antava päivämelu ja yömelu). Meluvyöhykkeet ovat laskennallisia ja suuntaa-antavia. Violetti väri kuvaa yli 75 dB:n, punainen väri 70–75 dB:n, oranssi väri 65–70 dB:n, punertava väri 60–65 dB:n, keltainen väri 55–60 dB:n ja tummanvihreä väri 50–55 dB:n päiväaikaista keskiäänitasoa. Lähde: KYT/Ympäristökeskus.

Maaperän puhtaus

Suunnittelualueella on tai on ollut mahdollisesti maaperää pilaavaa toimintaa (valvontatieto v. 2014, kirjapaino).

Jos pilaantuminen ei aiheuta akuuttia ympäristö- tai terveysriskiä, pilaantunut maaperä puhdistetaan useimmiten toiminnan loppumisen yhteydessä. Kunnostustarve arvioidaan kiinteistökohtaisesti tulevan käytön kannalta. Kaivutyöt pilaantuneilla alueilla ja pilaantuneen maan puhdistaminen vaativat ilmoituksen pilaantuneen maan poistamisesta.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Espoon valtuusto hyväksyi 12.6.2023 Espoon asumisen ja maankäytön periaatteet 2022–2025. Keskeisinä periaatteina työpaikkojen ja palvelujen osalta kaupunki tavoittelee monipuolista yrittäjyyden ja yritystoiminnan toimintaympäristöä. Tavoitteena on saada Espooseen uusia yrityksiä sekä työpaikkoja, jotka tukevat ja monipuolistavat kaupungin elinkeinorakennetta. Espoon strategiaa kuvaava Espoo-tarina hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa lokakuussa 2025. Yksi strategian painopisteistä on työpaikkaomavaraisuuden kasvattaminen. Asemakaavamuutoksen suunnittelualue vastaa hyvin kaupungin tavoitteisiin työpaikkarakentamisen osalta.

Työpaikka- ja urheilurakentamisen alue sijoittuu puskurivyöhykkeeksi moottoritien ja pienimittakaavaisen asuinalueen väliin. Tällä on vaikutuksia sekä toiminnallisuuteen että kaupunkikuvaan. Kaupunkikuvaa ohjataan erityisesti Masalantien ja Friisinmäentien suuntiin. Tavoitteena on mittakaavaltaan viereisen asuinalueen huomioiva rakentaminen.

Maisema- ja ympäristösuunnittelun osalta tavoitteena on huomioida alueen sijainti osana ekologisia verkostoja. Erityistä huomiota kiinnitetään liito-oravan ekologisen yhteyden turvaamiseen Masalantien varrella sekä Masalantien ja Friisinmäentien risteyksen ympäristössä. Pintavesien hallinta sekä mahdollinen maaperän kunnostamistarve huomioidaan asemakaavassa. Turunväylän asettamat reunaehdot huomioidaan suoja-aluein ja määräyksin.

Kaavan länsiosan liikennejärjestelyiden osalta tavoitellaan ajoyhteyksien osoittamista Friisinmäentiehen liittyvän uuden kadun kautta. Näin työpaikka-alueen liikennettä ei ohjata ensisijaisesti Masalantien kautta kulkevaksi. Kaavassa varaudutaan kaupungin pyöräilyverkon kehittämiseen.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Rakentamatta jääneelle, teollisuusalueeksi osoitetulle alueelle haetaan paremmin alueen kysyntään vastaavaa, monipuolisen työpaikka- ja urheilurakentamisen mahdollistavaa pääkäyttötarkoitusta.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pääosin rakentamattoman teollisuusrakennusten korttelialueen sekä rakentamattoman erillispientalojen korttelialueen muuttaminen asumiselle häiriötä aiheuttamattomien työpaikka- ja urheilutoimintojen alueeksi.

Alueen suunnittelussa huomioidaan nykyistä paremmin myös ympäristön olosuhteet esimerkiksi ekologisten verkostojen, maaperän ja vesien hallinnan osalta.

Muutoksen myötä on mahdollista myös kehittää ja täydentää kaupungin pyöräilyverkostoa.

Uusi, kaavamutoksen myötä muodostuva katu Friisinmäenkuja mahdollistaa kaava-alueen länsiosalle liikennöinnin suoraan Friisinmäentieltä. Nykyinen Masalankuja muuttuu korttelialueeksi. Näin länsiosan työpaikkatoimintojen tuottamaa liikennettä ei ensisijaisesti johdeta Masalantien kautta. Ratkaisulla voidaan parantaa työpaikka-alueen sopeutumista viereiseen asuinalueeseen. Kaavassa annetaan määräyksiä myös koskien kaupunkikuvaa ja esimerkiksi valomainosten tai laitteistojen sijoittelua.

Ympäristön ja luonnon osalta kaavamutoksen tavoitteena on turvata liito-oravien ydinalueiden välinen yhteys. Kulkuyhteydet turvataan kaavassa osa-aluemerkinnällä 'eko-1' sekä erityisalueena EV-1. Lepakoiden siirtymäreittiä pyritään huomioimaan niin ikään kaavamääräyksiin ja osa-aluemerkinnällä 'eko-2'.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 41 260 m².

Kokonaiskerrosala on 14 848 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,359$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 3 196 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku pienenee noin 16 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä on 325 työpaikkaa. Laskennallinen määrä vähenee kaavamutoksen myötä 71 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

KTY-1 Toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Kaava-alue jakautuu kahteen osaan, joista toinen sijoittuu Leppävaaran ja toinen Kilon kaupunginosaan. Kilon puolelle sijoittuu kaksi työpaikkakorttelia 54155 ja 54156, joiden väliin varataan tilaa uudelle tonttikadulle Friisinmäenkujalle. Nykyinen Masalankuja muuttuu korttelialueeksi. Leppävaaran kaupunginosaan sijoittuvaan työpaikkakortteliin 51180 kuljetaan nykytilanteen mukaisesti Masalantien kautta.

KTY-1-kortteleihin sallitaan monipuolista elinkeinotoimintaa mahdollistavia käyttötarkoituksia, kuten toimistoa, liiketilaa, liikuntaa ja urheilua, varastotilaa tai tuotannollista tilaa. Toiminnan tulee olla asumiselle häiriötä aiheuttamatonta. Kortteleissa on toimintojen enimmäiskerrosalaa rajattu siten, että pysäköinnin velvoitepaikkoja runsaasti tuottavaa toimisto- ja liikerakentamista saa olla kortteleiden tonteilla enintään 40 % kerrosalasta. Kaavassa kielletään päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle. Liikerakentamista on rajoitettu tonttikohtaisesti enintään 10 %:iin rakennusoikeudesta, jotta alueelle ei muodostu kaupan keskittymää. Yhteensä toimisto- ja liiketiloja saa olla enintään 50 % tontin rakennusoikeudesta.

Kaava-alueen läntisimmässä korttelissa 54155 rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla $e=0,5$. Rakennusoikeus määräytyy tonttikohtaisesti tontin pinta-alan perusteella. Rakennusalalle mahtuu hallirakennus, jonka rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema on +26.0. 'al'-merkintä mahdollistaa esimerkiksi yksikerroksisen pysäköintirakennuksen tai yhden pysäköintikerroksen rakennuksen sisään.

Korttelissa 54156 rakennusten enimmäiskorkeutta ohjataan osin enimmäiskorkeusmerkinnällä ja osin kerroslukumerkinnällä. Friisinmäentien ja Masalantien puoleisilla rakennusaloilla rakennusten enimmäiskorkeutta on rajattu rakennusaloittain välille +24,0... +25,0 metriä. Merkintätapa mahdollistaa paremmin kaupunkikuvan hallinnan asuinalueiden suuntaan, sillä työpaikkarakennusten kerroskorkeus saattaa käyttötarkoituksesta riippuen vaihdella paljonkin. Ympäristön asuin- ja työpaikkarakentamisen enimmäiskorkeus vaihtelee välillä +19,4...+33,9. Rakennusoikeutta on pohjoisreunan rakennusaloille osoitettu 1400 ja 2800 kerrosalaneliömetriä.

Korttelin 54156 Turunväylän puoleisella eteläreunan rakennusosalalla ei ole enimmäiskorkeutta, vaan rakentamista saa osoittaa enintään kahteen kerrokseen. Tämä antaa kaavaan joustoa, ja rakennuskorkeus voi Turunväylän suuntaan vaihdella vapaammin. Turunväylän puoleiselle rakennusosalalle voi sijoittaa 'al'-merkinnän perusteella esimerkiksi yksikerroksisen pysäköintirakennuksen tai yhden pysäköintikerroksen rakennuksen sisään. Eteläreunan rakennusosalalla on rakennusoikeutta kaikkiaan 4050 k-m^2 .

Kaupunkikuvaa ohjataan myös pykälällä 4, jossa määrätään esimerkiksi valomainosten ja mainostornien sijoittelusta. Tarkoituksena on asuinnaapurustolle aiheutuvan haitan vähentäminen. Korttelin 54156 rakennusalat on osoitettu korttelin reunoille. Ratkaisulla tavoitellaan alueen liikennöinnin, pysäköintiratkaisujen sekä pihaympäristön toteuttamista mahdollisimman yhtenäisenä kokonaisuutena. Pysäköintipaikkojen sijoittelulla vaikutetaan myös alueen kaupunkikuvaan. Kaavamääräyksillä ohjataan suunnittelemaan korttelin piha-alueet ja hulevesien hallinta kiinteistöjen yhteisenä järjestelynä, ja rakentamaan nämä korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan. Korttelin 54155 rakennusalalle on mahdollista sijoittaa suurempi, Friisinmäentien suuntainen rakennus.

Katualueiden reunoilla on korttelialueilla kaupunkikuvallisista syistä määrätty istutus-alueita. Masalantien reunalla istutukset tukevat myös viereistä liito-oravayhteyttä.

Maaperän ja Turunväylän rakenteiden stabiliteetin vuoksi kellareiden rakentamista on kortteleiden 54155 ja 54156 osalta rajoitettu. Maaperään ja rakennettavuuteen liittyviä seikkoja ohjataan pykälässä 6.

Kortteleiden pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökälulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökälun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkertoimen tavoitetaso määräytyy korttelialueen tai tontin pääkäyttötarkoituksen mukaan, eli sen mukaan mikä käyttötarkoitus on korttelissa tai tontilla yleisin. Palvelu- ja toimistorakentamisen alueiden tavoitetaso on 0,8, teollisuustoimintojen ja logistiikan alueiden 0,5. Korttelin 54155 viherkerroinlaskennat tehdään tonttikohtaisesti. Korttelin 54156 osalta laskenta tehdään korttelialueen tonttien muodostamana kokonaisuutena. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viitesuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin - tulokortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavoituksen aikana ei ole ollut tiedossa toimijoita, rakentamisaikatauluja tai mahdollisia vaiheittain rakentamisen ja toteuttamisen tarpeita. Asemakaavassa ei ole vaiheittain toteutukselle esteitä, mutta alueen suunnittelu kokonaisuutena on helpompaa, jos toteutusratkaisu on korttelin laajuudelta tiedossa hankkeeseen ryhdyttäessä. Väliaikaisten ratkaisujen kaupunkikuvaa ohjataan asemakaavassa laadukkaaksi ja avovarastointi kielletään, jotta vähitellen toteutuessaankin alue olisi yleisilmeeltään siisti.

Joustava pääkäyttötarkoitus vaikuttaa merkittävästi alueelle tarvittavien velvoiteautopaikkojen sekä pyöräpysäköintipaikkojen määriin. Rakennuksen käyttötarkoituksesta riippuen auto- ja pyöräpaikkojen määrä voi vaihdella useilla kymmenillä. Maantaspysäköintiä sijoitettaessa on huomioitava myös esimerkiksi huolto- ja pelastusliikenteen tarpeet, turvalliset pyöräilyn ja jalankulun järjestelyt sekä viherkertoimen ja hulevesien edellyttämät tilavaraukset.

Viitesuunnitelmissa on tutkittu kahta erilaista maankäyttöratkaisua, joiden tuottama velvoitepysäköintipaikkamäärä vaihtelee edellyttäen erilaisia pysäköintiratkaisuja. Ensimmäisessä vaihtoehdossa maankäytön painopiste on varasto- ja liikuntarakentamisessa, joka tuottaa velvoitepysäköintiä 1 autopaikan 200 kerrosneliometriä kohden. Suunnitelmassa on ratkaistu maankäyttö siten, että velvoiteautopaikat mahtuvat maantasokentille molemmissa kortteleissa. Toinen viitesuunnitelmavaihtoehto kuvaa tilannetta, jossa maankäyttö on ratkaistu kaavan sallimalla enimmäismäärällä toimisto- ja liikerakentamista, jonka pysäköintitarve on kaavan mukaan 1 autopaikka 50 kerrosneliometriä kohden. Autopaikkoja tulee tällöin sijoittaa osittain rakenteellisesti. Tämän vuoksi kaavassa on osoitettu molempiin kortteleihin rakennusala tai -aloja, joille autopaikkoja voi rakentaa yhden kerroksen verran rakennukseen.

Huomionarvoista on, että rakennuksen käyttötarkoitus vaikuttaa myös tontin viherker-toimeen. Toimistorakentaminen sekä tuottaa enemmän velvoiteautopaikkatarvetta että korkeamman viherkertoimen, joka saattaa edellyttää esimerkiksi viherkattojen rakentamista.

KTY-2 Toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Leppävaaran puolelle kortteliin 51180 sijoittuva työpaikka-alue osoitetaan kaavassa merkinnällä KTY-2, toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Pääkäyttötarkoitusmerkinnän sisältö on muilta osin sama kuin KTY-1-merkinnällä, mutta asemakaavamerkintä sallii toimistorakentamista kokonaisrakennusoikeudesta hieman Kilon puolen kortteleita enemmän, enintään 50 % tontin rakennusoikeudesta. Kokonaisrakennusoikeutta kortteliin sallitaan 3 700 kerrosalaneliometriä. Tästä voi siis toimistoksi rakentaa enintään 1 850 k-m². Liiketiloja saa rakentaa enintään 10 % tontin rakennusoikeudesta. Yhteensä toimisto- ja liiketiloja saa olla enintään 50 % tontin rakennusoikeudesta.

Korttelin 51180 osalta rakennusalan rajat ovat väljät. Rakennusten kerroslukua ei ole rajoitettu, mutta rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema on määrätty korkoon +28.0, eli alueen rakentaminen voi maanpinnan tasauksesta riippuen olla enimmillään noin 12–15 metriä korkeaa. Pysäköinti on alueella maanvaraista, ja pysäköintialueen sijaintia ei ole kaavassa ohjattu.

Korttelialueen länsireunaan on rajattu luonnonmukaisena säilytettävä puustoinen alueen osa merkinnällä 'Isp'. Alue on jäänne entisestä jälleenrakentamiskauden puutarhasta, joka hiljalleen on metsittynyt, ja toimii nyt luonnonmukaisena suojavyöhykkeenä itäpuolen asuinkortteleiden suuntaan. Luonnonmukainen vyöhyke on myös maastonmuodoiltaan korttelialueen jyrkin osa, jonka säilyttämisellä vähennetään tarvetta kaupunkikuvaa vaurioittaville massiivisille pengerryksille.

Korttelin eteläreunaan on osoitettu avo-oja merkinnällä 'hu-1'. Nykyinen oja kulkee painanteena viistosti korttelialueen poikki, ja se tulee ennen korttelin rakentamista siirtää korttelialueen reunalle, jotta ympäröivän alueen vesien kuivatus ei häiriinny.

Korttelialueen pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkerroimen tavoitetaso määräytyy korttelialueen tai tontin pääkäyttötarkoituksen mukaan, eli sen mukaan mikä käyttötarkoitus on korttelissa tai tontilla yleisin. Palvelu- ja toimistorakentamisen alueiden tavoitetaso on 0,8, teollisuustoimintojen ja logistiikan alueiden 0,5. Korttelin 51180 osalta viherkerroinlaskennat tehdään tontikohtaisesti. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viitesuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin -tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

EV Suojaviheralue

Asemakaavan muutosalue rajautuu eteläreunastaan Turunväylän tiealueeseen. Tiealue on korkotasoiltaan korkeammalla kuin kaavamuuotosalue. Lisäksi tiealuetta reunustaa koko kaavamuuotosalueen matkalta meluseinä, jonka kuivatus ja huolto tulee pystyä järjestämään meluaidan pohjoispuolisella osalla. Turunväylän perustamistapoja ja stabiliteettia on kaavoituksen yhteydessä tutkittu, ja stabiliteetin on todettu olevan paikoin riskitekijä kaava-alueen maankäytölle. Näistä syistä kaava-alueen eteläreuna on asemakaavassa osoitettu EV-alueena. Suojaviheralue mahdollistaa riittävän reuna-alueen mahdollisten tulevien rakennusten sekä tiealueen meluseinän väliin.

Länsireunaan on EV-alueelle osoitettu aluevarausmerkintä 'eko-2'. Määräys ohjaa huomioimaan lepakoiden siirtymäreittiä.

EV-1 Suojaviheralue

Liito-oravayhteyden varmistamiseksi nykyinen VL-alue sekä korttelin 51180 ja Turunväylän väliin jäävä alue muutetaan suojaviheralueeksi merkinnällä EV-1, suojaviheralue, jolla sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä sekä lepakoiden siirtymäreitti. Määräyksen mukaan alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Entistä VL-aluetta levennetään nykyisestä 10 metristä 20 metriin, jotta kaistale olisi riittävän leveä sekä puuistutuksiin että kaistaleella sijaitsevan avo-ojan mahdolliseen huoltamiseen. VL-alueen tämänhetkinen puusto on latvusyhteyden kannalta heikko. Määräys ohjaa sekä istuttamaan että säilyttämään latvuspuustoa ja siten kehittämään kulkuyhteyttä. Määräyksessä huomioidaan myös lepakoiden siirtymäreitti.

4.3.3 Muut alueet

Kaavassa on niin nykyistä kuin kaavan myötä muodostuvaa katualuetta yhteensä noin 4 700 m². Kaavamuutoksessa katualueen määrä kasvaa kaikkiaan noin 2 400 m².

Nykyisen korttelin keskelle muodostetaan uusi katualue Friisinmäenkuja, joka jakaa kaava-alueen kahteen muodostuvaan kortteliin. Katu toimii myös tonttikatuna uusille kortteleille. Nykyinen kaava-alueella sijaitseva katualue Masalankuja muutetaan korttelimaaksi.

Friisinmäentien katualuetta levennetään korttelialueen pohjoisreunassa pyöräilyn pääreitit mahdollistamiseksi. Muutos pienentää korttelimaan pinta-alaa nykyisestä. Kaavan aikana laaditussa KTYs-suunnitelmassa pyöräreitti on sijoitettu Friisinmäentielle siten, että kadun varren nykyiset jalavat voidaan säilyttää.

Masalantien katualuetta levennetään nykyisestä kaava-alueen korttelin 54156 puolelle noin 12,5 metriä. Levennetty osa osoitetaan merkinnällä 'eko-1', alueen osa, jolla sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä sekä lepakoiden siirtymäreitti. Alueen puistoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi ja katualueen yli toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden käyttämä siirtymäreitti.

Katualueen uusi rajausta kattaa nykyisin korttelin puolella sijaitsevan kuusiaidan ja erityisesti sen lomassa kasvavat tammet, joiden on arvioitu toimivan osana liito-oravan kulkuyhteyttä. Kaava-alueen rajausta jatkaa 'eko-1'-merkittynä katualueena Friisinmäentien ja Masalantien risteyksen yli Friisinmäentien pohjoispuolisen VL-alueen rajalle saakka, jotta kulkuyhteys pystytään osoittamaan jatkuvana pohjois-eteläsuuntaisena yhteytenä. Nykyisen Masalankujan ja Masalantien risteysalueelle jätetään kaavassa mahdollisuus muodostaa tonttiliittymä, muilta osin Masalantien reunassa kulkee tonttiliittymäkielto.

4.3.4 Palvelut

Kaavamuutoksen myötä alueelle on mahdollista sijoittaa nykyistä monipuolisemmin työpaikkatoimintoja ja myös esimerkiksi liikuntapalveluita. Nykyisten asemakaavojen kaltaisesti alueen maankäyttö painottuu asumiselle häiriötä aiheuttamattomaan teolliseen toimintaan. Kaavamuutoksessa alueelle sallitaan toimistorakentamista ja liikerakentamista yhteensä enintään noin 6 300 kerrosalaneliömetriä. Liikerakentamisen määrää on rajattu siten, että sen enimmäismäärä kaavamuutosalueella on noin 1 500 k-m².

4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavan muutoksen ohella on laadittu kunnallisteknistä yleissuunnittelua Friisinmäentien katujärjestelyistä. Samalla on tutkittu myös kaavamuutosalueen kortteleiden 54155 ja 54156 geoteknisiä olosuhteita ja yhdyskuntateknisiä verkostotarpeita

muun muassa hulevesien osalta. Näiden kortteleiden alueella maaperä on melko heikkolaatuista ja rakentaminen edellyttää todennäköisesti maaperän vahvistamista ja maanpinnan korkotason muutoksia nykyisestä. Hulevesien hallintaa ohjataan asemakaavassa määräyksiin niin laadullisesti kuin määrällisesti. Kaavamääräyksessä on myös painotettu, että hulevesien hallinnassa tulee huomioida alueella sijaitsevien avo-ojien rooli laajemman alueen kuivatuksessa. Alueen hulevesiä ei saa johtaa Turunväylän kuivatusojiin. Yhdyskuntateknisiä liittymiä on alustavasti ajateltu rakennettavan uuden katualueen Friisinmäenkujan alueelle.

4.4 Liikenne

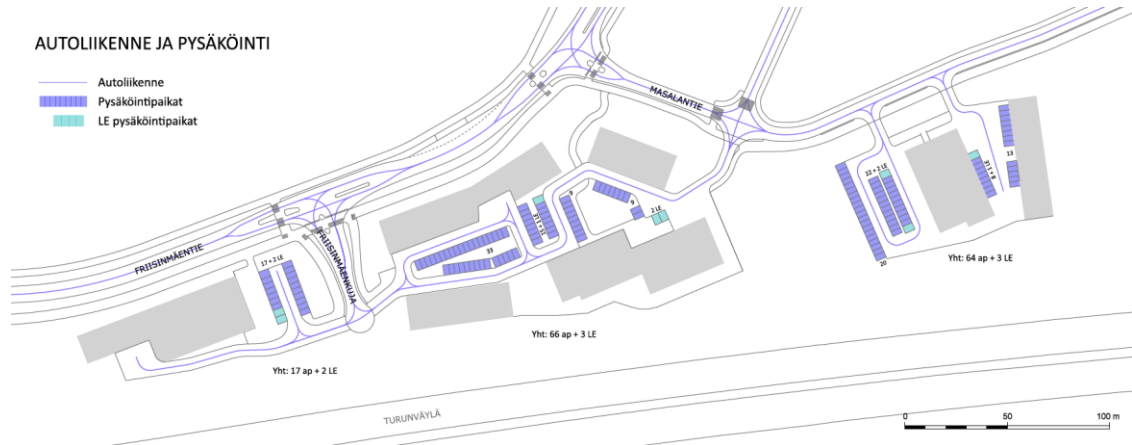
4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueella katuverkko säilyy periaatteiltaan nykyisellään. Katuverkkoa kehitetään kuitenkin siten, että alueelle muodostuu uusi tonttikatuyhteys (Friisinmäenkuja). Nykyinen Masalankujan tonttikatuyhteys poistuu ja ajoyhteys korvataan tonttiliittymällä. Friisinmäentien katualue laajenee etelään ja katua linjataan Masalantien liittymän kohdalla uudelleen, jotta kokonaisuus saadaan yhteensovitettua mm. liito-oravayhteyden kanssa. Kaava-alueen itäiselle osalle järjestetään omat tonttiliittymät Masalantielle. Myös Masalantien lijaukseen on esitetty pieniä muutoksia ja Masalantien linja-autoliikenteen päättymisen myötä Masalantien kaava-alueen viereisen linja-autopysäkin poistoa. Ennustetilanteessa Friisinmäen liikennemäärä on kaava-alueen kohdalla noin 6 500–6 700 ajoneuvoa/vrk.



Kuva. Ennustetilanteen liikennemäärät (2060)

Kaava-alueen autoliikenteen reitit on esitetty kuvassa autoliikenteen reittikaavio, pysäköinti. Tonttiliittymät kiinteistöille on esitetty Friisinmäenkujan kääntöpaikalta sekä Masalantieltä.



Kuva Autoliikenteen reittikaavio, pysäköinti

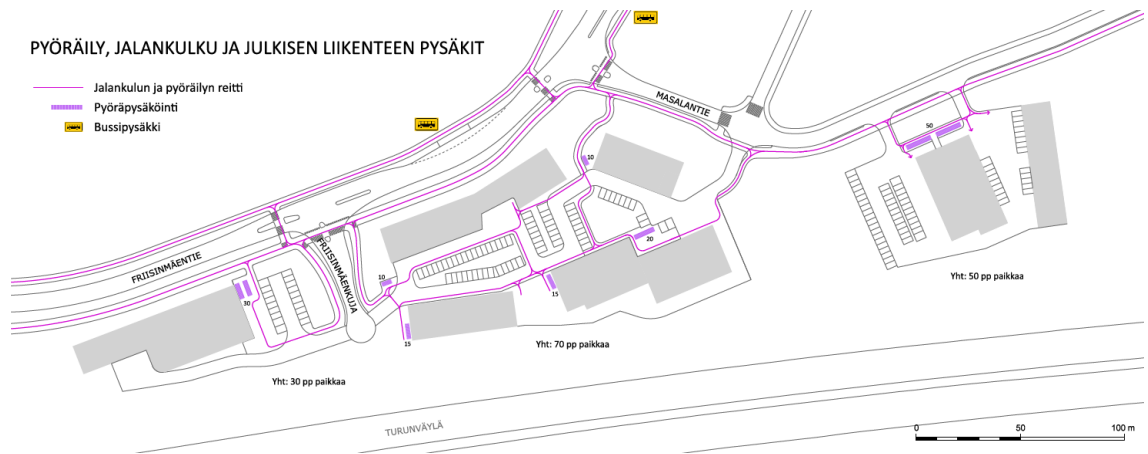
4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Friisinmäentien katualueen levitys mahdollistaa asemakaava-alueen kohdalla erotellun jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyden sijoittamisen Friisinmäentien eteläreunaan. Masalantien ja Friisinmäentien liittymässä jalankulun ja pyöräliikenteen tilavarausta on kavennettu suhteessa linjaosuuteen ja yhteensovitettu alueen luontoarvojen kanssa. Myös uuden tonttikadun, Friisinmäenkujan kumpaankin reunaan on esitetty jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet. Masalantielle on tutkittu jalankulun ja pyöräliikenteen erottelua.

Pyöräpysäköintiä on esitetty sijoitettavaksi useampiin kohtiin rakennusten yhteyteen. Yhteensä pyöräpysäköintiä sijoittuu alueelle 150 kpl. Pyöräpysäköinnin alustavat sijainnit on esitetty kuvassa jalankulun ja pyöräliikenteen reittikaavio, julkisen liikenteen pysäkit.

Pyöräpysäköintiä rakennetaan vähintään seuraavasti:

- Liikuntarakennukset 1 pp-paikka / 200 k-m²
- Toimisto- ja liikerakennukset 1 pp-paikka / 70 k-m²
- Teollisuus- ja varastorakennukset 1 pp-paikka / 200 k-m²



Kuva Jalankulun ja pyöräliikenteen reittikaavio, julkisen liikenteen pysäkit

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

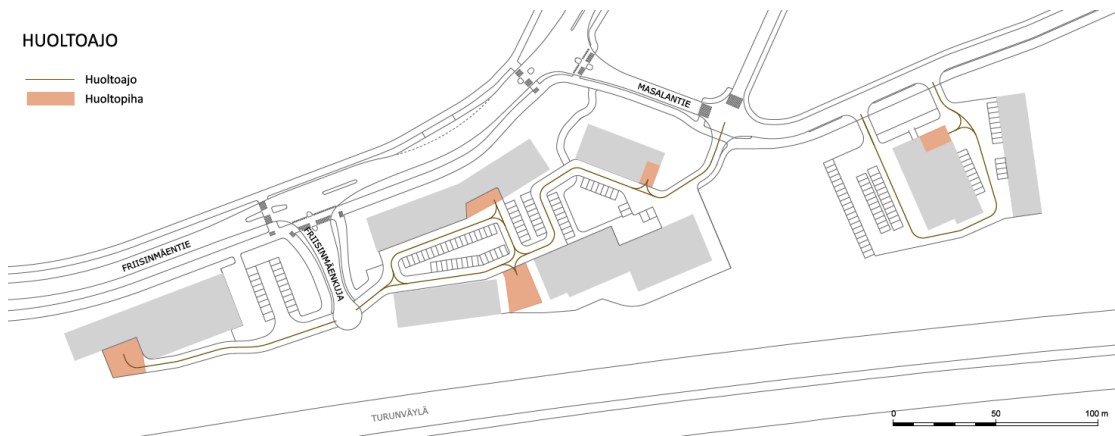
Kaava-alueen nykyiset olemassa olevat sisäiset liikenteen järjestelyt jäävät suunnitelun rakentamisen alle ja korvaantuvat uusilla järjestelyillä. Kaava-alue liittyy ympäröivään liikenneverkkoon Friisimäenkujan sekä Masalantien tonttiliittymien kautta. Lisäksi jalankululle ja pyöräliikenteelle on esitetty yhteyksiä kiinteistölle Masalantien, Friisimäenkujan ja Friisimäentien liittymistä.

Pysäköinti on sijoitettu pääsääntöisesti maantasoon, mutta kaava mahdollistaa pysäköinnin sijoittamisen osittain myös rakenteellisesti esimerkiksi rakennusmassan alle. Pysäköintipaikkoja on arvioitu toteutuvaksi kaava-alueelle yhteensä vähintään noin 155 kpl. Pysäköinnin periaate on esitetty kappaleen ajoneuvoliikenne kuvassa autoliikenteen reittikaavio, pysäköinti.

Autopaikkoja rakennetaan vähintään seuraavasti:

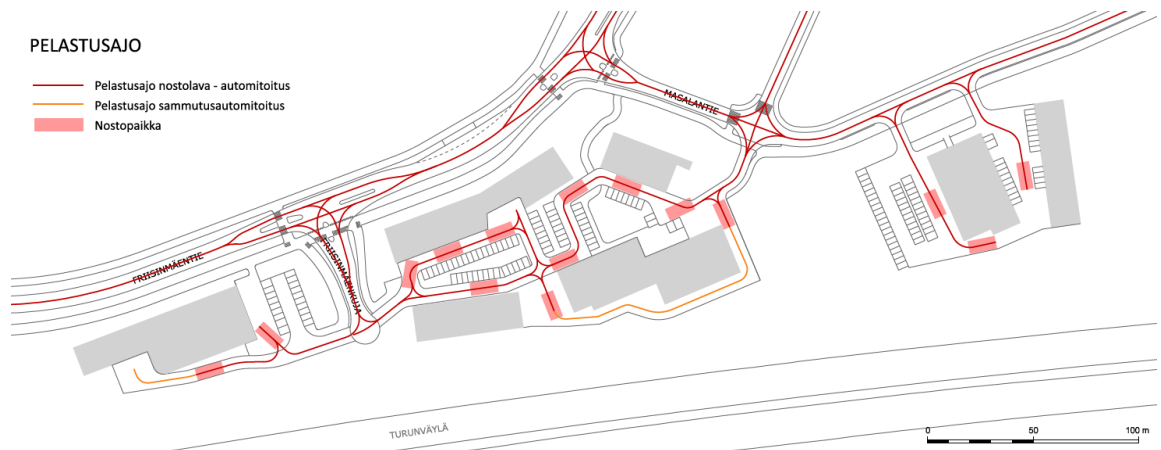
- Liikuntarakennukset 1 ap / 200 k-m²
- Toimisto- ja liikerakennukset 1 ap / 50 k-m²
- Teollisuus- ja varastorakennukset 1 ap / 200 k-m²

Kiinteistön huoltoliikenne käyttää pääsääntöisesti samoja ajoreittejä muun autoliikenteen kanssa. Huoltoliikenteelle on varattu kaavavaiheessa huoltopihat/-paikat rakennusten yhteydestä. Huoltopaikat voivat palvella esimerkiksi sekä kiinteistön päivittäistä huoltoa että jätehuoltoa.



Kuva Huoltoliikenteen reittikaavio

Myös alueen pelastusliikenteen on suunniteltu käyttävän pääsääntöisesti samoja reittejä alueen muun autoliikenteen kanssa. Alueella on varauduttu pelastusliikenteen nostolava-auton nostopaikkoihin. Pelastusliikenteen reitit ja kaavaillut nostopaikat on esitetty kuvassa pelastusliikenteen reittikaavio.



Kuva Pelastusliikenteen reittikaavio

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Alue tuketuu jatkossakin Friisinmäentien linja-autolinjoihin. Lisäksi alueelle on mahdollista saapua kaavamuutoksen jälkeenkin Linnoitustien raitiotiepysäkiltä, Turunväylän linja-autopysäkeiltä sekä Leppävaaran juna-asemalta. Masalantiellä ei ole jatkossa säännöllistä linja-autoliikennettä ja kaava-alueen kohdalla oleva pysäkki on esitetty poistettavaksi.

4.4.5 Esteettömyys

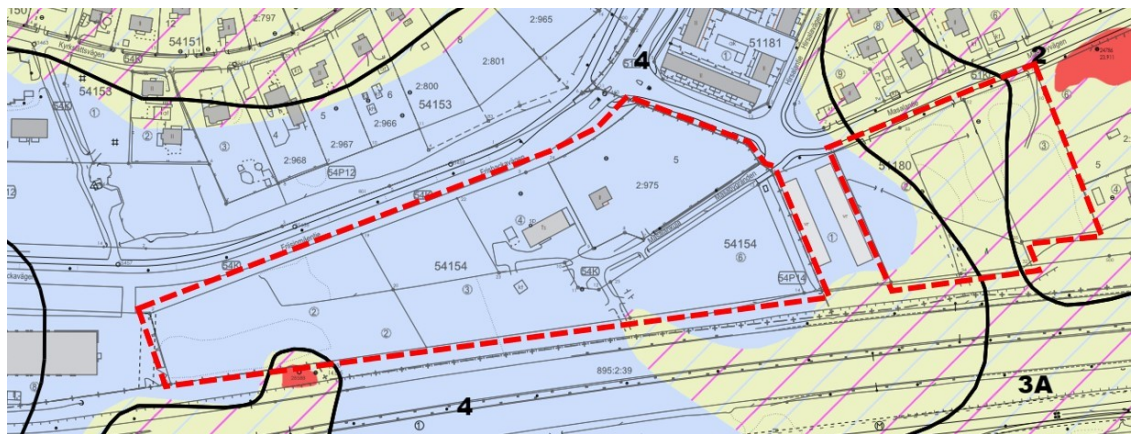
Esteettömyys tulee huomioitavaksi kaava-alueella tarkemmin erityisesti kiinteistöjen kehittämisen edetessä ja erityisesti rakennusvaiheessa (pysäköinti, kulkureitit, lumitila). Kaavan mitoituksessa on varauduttu siihen, että alueelle sijoittuu liikkumisesteisten pysäköintiä. Yleisesti maastonmuodot kaava-alueella ja sen lähikaduilla ovat maltillisia eivätkä vaikuttaisi ylittävän 5 %:n pituuskaltevuuksia. Liikenneverkko on myös melko hyvin jäsentynyt ja mahdollistaa käyttäjien orientoitumisen liikenneympäristöön.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuutosalueen maaperäolosuhteita on kuvattu kappaleessa 2.10 sekä 2.16 (Maaperän puhtaus).

Savisesta maaperästä johtuen sulfidisaviesiintymät tulee kortteleissa 54155 ja 54156 todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin.

Asemakaavan 7 §:ssä on kortteleita 54155 ja 54156 koskien useita määräyksiä, joissa huomioidaan muun muassa viereisen Turunväylän ja sen meluvallin stabiliteettia. Turunväylän puoleisilla rakennusaloilla korttelissa 54156 sekä korttelissa 54155 on kellarin rakentaminen kielletty. Lisäksi maalämpökaivoja sijoitettaessa on huomioitava stabiliteetti ja pohjavesiolosuhteet.



Säterinmetsän alueen liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikoille johtava kulkuyhteys. Näin ollen yhteyden katkaiseminen johtaisi Säterinmetsän lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentämiseen, mikä on lailla kiellettyä. Kaavaan yhteys on merkitty merkinnällä 'eko-1' sekä EV-1. Jotta kaava-alueen läpi kulkeva yhteys pystyttäisiin turvaamaan mahdollisimman laadukkaana, myös Friisinmäentien yli on kaava-alueen rajausta OAS-vaiheen jälkeen laajennettu niin, että 'eko-1' rajausta ylittää Masalantien ja Friisinmäentien risteyksen poikki. Kokonaan kaupungin maanomistukseen tuleva kulkuyhteys on turvattu kaavaan riittävän leveänä suurille puuistutuksille ja nykyisten kriittisten puiden säilyttämiselle.

Kaavassa on lisäksi määräyksiä koskien kahden lepakoiden käyttämän siirtymäreitien huomioimista. Siirtymäreitit on merkitty kaavaan merkinnöillä 'eko-1', 'eko-2' ja EV-1. Lisäksi korttelialueita koskee kaavamääräys, joka edellyttää huomioimaan lepakoiden käyttämät siirtymäreitit valistuksen suunnittelussa ja toteutuksessa.

4.7 Suojelukohteet

Aseamakaavan muutosalueella ei ole rakennettuun ympäristöön liittyviä suojelukohteita.

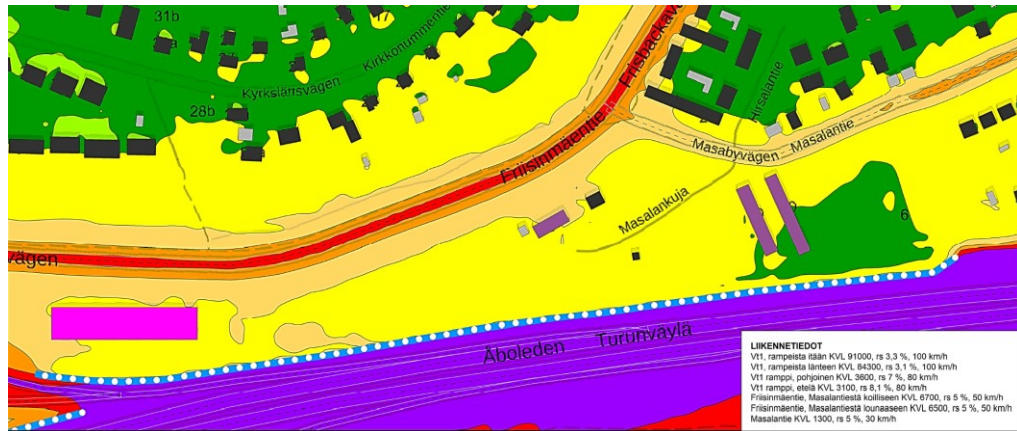
Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien suojeltujen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen huomioiminen on kuvattu kohdassa 4.6 Luonnonympäristö.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

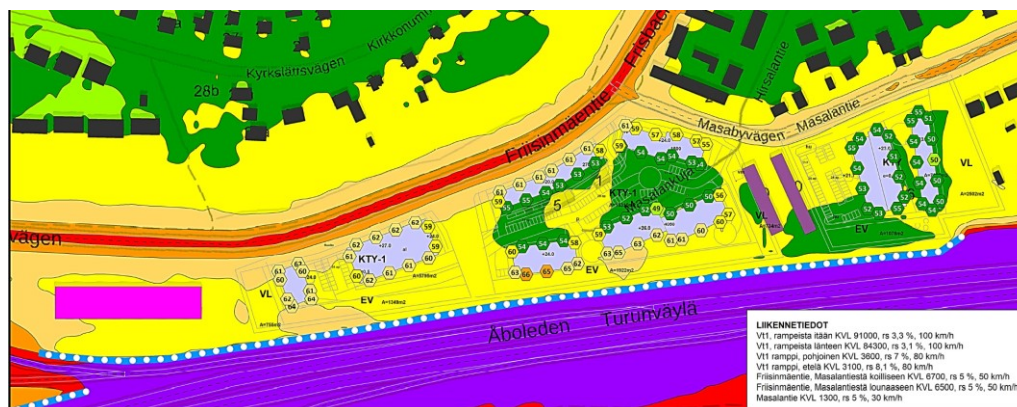
Kaava-alue sijoittuu liikenteen melualueelle. Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu meluselvitys (Ramboll 2023). Selvitys on tarkoitus päivittää muutosten (rakennusten massoittelu, päivitetty liikenne-ennuste) osalta kaavan hyväksymisvaiheeseen.

Vuonna 2023 laaditun meluselvityksen perusteella alue sijoittuu jatkossakin melualueelle. Alueen toiminnot ovat kuitenkin sellaisia, että niiden osalta ei ole tarpeellista suojata oleskelualueita melulta. Myöskään rakennusten sisällä ohjearvot eivät ylitä vaan suojaus pystytään toteuttamaan tavanomaisella seinärakenteella, eli julkisivuille ei ole annettu melumääräystä.

Vaikka ennustetilanteessa liikennemäärä kasvaa, niin ympäristön melutilanne ei vuoden 2023 meluselvityksen perusteella vaikuta heikkenevän.



Kuva. Melutilanne vuoden 2050 ennustetilanteessa, päiväajan keskiäänitaso, nykyisellä maankäytöllä (Ramboll 2023).



Kuva. Melutilanne vuoden 2050 ennustetilanteessa, päiväajan keskiäänitaso, uusi maankäyttö (Ramboll 2023)

4.9 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa alueen länsiosaan muodostuu uusi Friisimäentieltä lähtevä lyhyt tonttikatu, joka saa nimekseen **Friisimäenkuja – Frisbackagränden**. Samalla nykyinen Masalankuja poistuu.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alue on Espoon eteläosien yleiskaavassa osa Turunväylän vartta mukailevaa työpaikkavyöhykettä. Asemakaavoissa kaava-alue on ollut pääosin työpaikkakäyttöön osoitettuna vielä tätäkin pidempään. Suurimmalta osaltaan kaava-alueen tontit ovat olleet viime vuosina käyttämättöminä. Niiden käyttöön ottaminen aikaansaa muutoksia esimerkiksi alueen liikenteeseen ja kaupunkikuvaan.

Asemakaavan muutoksella monipuolistetaan korttelien käyttöä työpaikka-alueena. Aikaisemman teollisuuskäytön sijaan alueelle voi sijoittua myös esimerkiksi toimisto-, liike- ja liikuntakäyttöä. Toisaalta maankäyttöä määritellään aiempaa tarkemmin muun muassa rakennusaloja tarkentamalla. Myös kaupunkikuvaa, kuten rakennuskorkeuksia, rajataan nykyistä asemakaavaa tarkemmin. Maankäytön vaikutukset esimerkiksi kaupunkikuvaan saattavat olla siten lähialueen toimijoille ja asukkaille paremmin ennakoitavissa.

Alueen käyttö tarkentuu vasta rakennuslupavaiheessa. Kaava myös mahdollistaa jo rakennettujen rakennusten nykyistä monipuolisemman käytön niiden elinkaaren aikana. Esimerkiksi varistorakennus voitaisiin muuttaa liikuntatiloiksi myöhemmin ilman kaavamuutosta. Toteutuessaan monipuolisena työpaikka-alueena alue voisi monipuolistaa myös paikallista palvelutarjontaa esimerkiksi erilaisten sisäliikuntatilojen myötä.

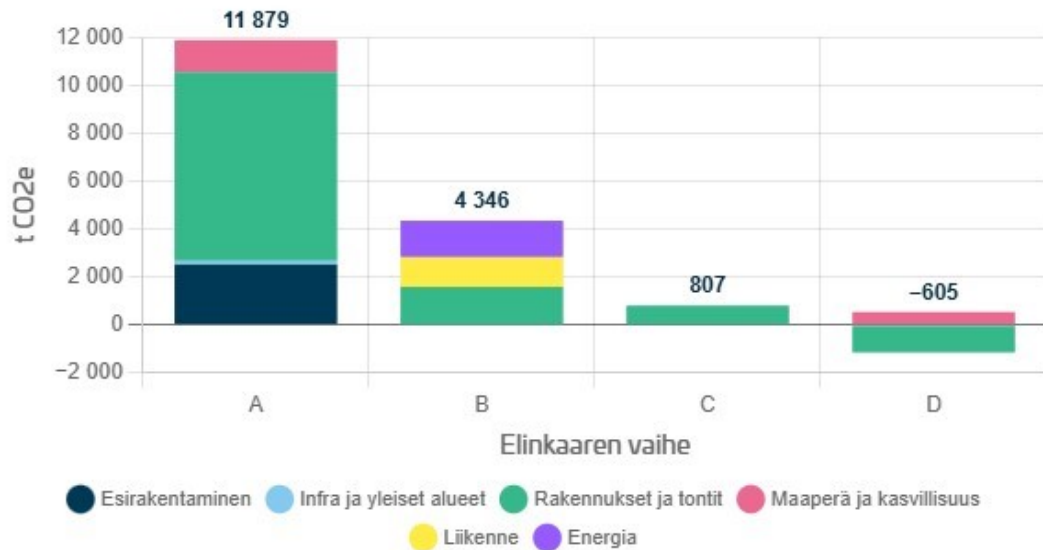
5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentumattomien tonttien muuttuminen työpaikkaympäristöksi aiheuttaa välttämättä suuret ilmastopäästöt. Maan muokkaaminen aiheuttaa suoria ja välillisiä ilmastopäästöjä. Kasvillisuuden poistaminen pienentää alueen hiilikädenjälkeä eli kykyä sitoa hiiltä. Rakennusmateriaalit ja itse rakentaminen perustuksineen muodostavat merkittävän osan rakennusten elinkaaren päästöistä. Hiilijalanjälkeä on mahdollista pienentää esimerkiksi massojenhallinnan suunnittelulla tai vähähiilisillä rakennusmateriaaleilla. Asemakaavan muutoksessa ei kuitenkaan edellytetä kumpaakaan. Asemakaavan muutos kuitenkin ohjaa nykyistä asemakaavaa tarkemmin maankäyttöä.

Kaavoituksen aikana on selvitetty alueen pohjaolosuhteita, mutta kairauksia ja varsinaista pohjatutkimusta ei ole tehty. On oletettu, että korttelialueiden savista maaperää joudutaan rakentamisen myötä muokkaamaan ja lujittamaan paljonkin, jotta olosuhteet ovat rakentamiselle riittävän stabiilit. Myös Friisinmäenkujan rakentaminen edellyttää pohjavahvistuksia. Tällä on mahdollisesti vaikutuksia esimerkiksi alueen vesienhallintaan. Asemakaavassa on annettu määräyksiä koskien hulevesien hallintaa ja alueella sijaitsevien avo-ojien roolia laajemman alueen kuivatuksessa sekä esimerkiksi korttelin 51180 ojitusta. Kilon puolen kortteleiden tulvareitit ja ympäröivät hulevesiviemärit on pintapuolisesti tutkittu osana Friisinmäenkadun kunnallisteknistä suunnittelua. Viereinen Turunväylä tulee myös huomioida alueen suunnittelussa.

Rakentamisen aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on tutkittu Sitowisen kehittämällä Planect-työkalulla. Kaavan mukaisella toimisto-, varasto- ja teollisuusrakentamisella ohjelma arvioi rakentamisen hiilijalanjäljeksi esitöineen noin 12 000 tonnia. Laskelma sisältää myös kaavassa katualueiksi osoitetut alueet Friisinmäentiellä ja Friisinmäenkujan. Kumulatiiviseksi 50 vuoden hiilijalanjäljeksi, jossa rakentamisen lisäksi huomioidaan rakennusten elinkaarikustannukset, kuten korjaukset ja käyttökustannukset, ohjelma arvioi noin 17 000 tonnia.

Tulokset elinkaarivaiheittain



Kuva: Planectilla laadittu laskelma asemakaavan muutoksen mukaisesta rakentamisesta elinkaarivaiheittain. A = rakentamisvaihe, B = käyttövaihe, C = purkaminen, D = ilmastohyödyt.

Tulokset vuositasolla



Kuva: Planectilla laadittu laskelma asemakaavan muutoksen mukaisen maankäytön hiilidioksidipäästöistä 50 vuoden elinkaaren ajalle. Laskelma osoittaa rakentamisen aiheuttaman hiilipiikin, joka muodostaa valtaosan rakennusten koko elinkaaren päästöistä.

Rakentaminen kaupunkirakenteen sisään olemassa olevaa kunnallisteknistä ja katuverkkoa hyödyntäen on hajauttamiseen nähden ilmastoystävällisempi vaihtoehto. Työpaikka-alueelta on kohtuullinen matka Säteriin raitiotien pysäkillä. Lisäksi kaavamutoksessa varataan tilaa alueelliselle pyöräreitille, mikä voi edesauttaa kestävien

liikkumismuotojen suosiota. Kaavassa annetaan myös määrällisiä ja laadullisia vaatimuksia koskien pyöräpysäköintipaikkojen rakentamista.

Kaavassa asetetaan viherkertoimen kautta sekä määrällinen että laadullinen taso kasvillisuuden määrälle. Kaupunkivihreällä on myönteisiä vaikutuksia sekä paikallisilmastoon ja vesienhallintaan että kaupunkikuvaan ja alueen viihtyisyyteen.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavoituksen aikana on tehty luontolausunto sekä liito-orava- ja lepakkoselvityksiä. Lisäksi on tutkittu erityisesti liito-oravan kulkuyhteyksiä.

Liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä häviää korttelin 51180 kaavan mukaisena rakentamisen myötä. Myös mahdollisia nykyisiä rinnakkaisia heikkoja liito-oravayhteyksiä häviää kaavan kortteleiden rakentumisen myötä. Kaava-alueen läpi kulkevan tärkeän liito-oravayhteyden säilyminen on kaavassa varmistettu kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Yhteyttä on myös kaavaprosessin aikana kehitetty lisäistutuksin. Voimassa olevassa asemakaavassa liito-oravaien elinympäristöä tai kulkuyhteyksiä ei ole huomioitu, joten vaikka liito-oravalle soveltuvaa ympäristöä ja heikkoja kulkuyhteyksiä häviää nykytilanteeseen nähden, kokonaisuudessaan tilanne paranee voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Nykytilassa rakentamattoman ja heikosti valaistun alueen muutokset heikentävät lepakoiden ruokailumahdollisuuksia alueella. Lepakoiden siirtymäreittejä on kuitenkin kaavan rakentamisen sijoittelulla ja kaavamääräyksillä pyritty säilyttämään, joskin näiden laatu todennäköisesti heikkenee alueiden kaventuessa ja laajempien puustoisten alueiden poistuessa. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen alueella on kuitenkin paremmin huomioitu.

Kaava-alueen kortteleiden rakentaminen vähentää alueen puustoa ja kasvillisuutta. Viherkertoimella pyritään varmistamaan riittävä määrä uutta viherrakennetta ja istutuksia rakentuvilla korttelialueilla. Viherkertoimen luontolaskurilla varmistetaan myös luonnon monimuotoisuuden huomioimista virheratkaisuissa, kuten esim. kasvivalinnoissa. Asemakaavassa on lisäksi osoitettu puustoisena ja luonnonmukaisena säilytettäviä sekä istutettavia alueita. Korttelin 51180 itäreunan luonnonmukaisena säilytettävällä alueella pyritään hillitsemään mahdollisesta korttelin tasaustarpeesta juontuvia tasoeroja itäpuolen asuinrakennuksiin päin. Alueen osalla kasvaa myös suurikoista puustoa, jonka säilyminen edes osittain olisi luonnon monimuotoisuuden kannalta myönteistä. Alueen luontolausunnossa esiin nostettu kotkansiipikasvusto jää pääosin korttelin 51180 rakentamisen alle. Alueen säilyttäminen on arvioitu vaikeuttavan korttelin maankäytön järjestelyjä. Alueen kulttuurivaikutteisuuden takia kasvusto voi hyvin olla puutarhaperäinen.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Vuonna 2024 Friisinmäentiellä oli noin 5 500 ajoneuvoa arkivuorokautena. Ennustetilanteessa vuodelle 2060 Friisinmäentielle kaava-alueen kohdalle on arvioitu noin 6 500–6 700 ajoneuvoa arkivuorokautena. Friisinmäentiellä liikennemäärien on ennustettu painottuvan suoraa ajaviin liikennevirtoihin. Masalantien liikennemäärien on arvioitu säilyvän nykytilanteen noin 1200 ajoneuvon luokassa tai kasvavan tästä hieman. Uuden maankäytön on arvioitu tuottavan alueelle noin 600–800 auton vuorokausiliikenteen. Suurimman osan tästä liikenteestä on arvioitu painottuvan uuden tonttikadun Friisinmäenkujan ja Friisinmäentien liittymään.

Jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiä on esitetty kehitettäväksi sekä Friisinmäentien että Masalantien osalta. Myös Friisinmäenkujalle sekä muutoin kortteleille avataan jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiä.

Työpaikkarakentamisen alue on mahdollista liittää Friisinmäentiellä kulkeviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Friisinmäenkadun katualue mahdollistaa myös verkoston ulottamisen tonteille. Uuden katualueen päähän on varattu ohjeellinen tilavaraus muuntamorakennukselle, sillä alueen rakentaminen nostaa väistämättä sen sähkönkulutusta.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa voimassa olevaa asemakaavaa paremmin työpaikkarakentamisen sopeuttamista muuhun rakennettuun ympäristöön. Rakentamisen alueita rajataan muutoksella tarkemmin, ja esimerkiksi rakennusten korkeudet ja etäisyydet erityisesti Masalantien asuinrakennuksista on määriteltä nykyistä tarkemmin.

Olevaan nykytilanteeseen nähden kaupunki- ja maisemakuva muuttuu jonkun verran nykyisen kasvillisuuden vähentyessä ja tonttien korkotasojen muuttuessa. Kortteleiden reunoilla säilyy kuitenkin kasvillisuutta ja puustoa ja maastonmuokkausten vaikutuksia on herkimmissä kohdassa pyritty välttämään osoittamalla korttelin 51180 pientalotonttien puoleiselle reunalle luonnonmukaisena säilytettävä puustoinen alueen osa.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Espoon kaupunki haluaa edistää monipuolista elinkeinoelämää, kasvattaa työpaikkaomavaraisuutta ja olla Suomen yritysmyönteisin kaupunki. Masalankujan asemakaavan muutos tarjoaa monipuolista työpaikkarakentamista mahdollistavan alustan, johon voi syntyä parhaimmillaan monipuolisten, toisiaan tukevien toimintojen yhteisö.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutoksen alueella ei toistaiseksi ole tiedossa toimijoita. Rakentamiselle ei siten ole aikataulua. Kaavamuutoksen mukaisen maankäytön toteuttaminen tulee mahdolliseksi kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan tultua voimaan laaditaan alueella maanomistajan aloitteesta tonttijako. Rakentaminen uuden kaavan mukaisesti edellyttää kortteliin uutta tonttijakoa. Tonttijakon laatii Espoon kaupungin kaupunkimittauspalvelut.

Kadunrakentamisesta vastaa Espoon kaupunkitekniikan keskus. Katualueista laaditaan erilliset rakentamissuunnitelmat, jotka asetetaan nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavan muutoksesta ei ole laadittu erillistä, kaavan toteuttamista ohjaavaa korttelisuunnitelmaa tai rakentamistapaohjetta. Rakentamisessa noudatetaan Espoon kaupungin rakennusjärjestystä sekä voimassa olevaa lainsäädäntöä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 8.3.–7.4.2021.

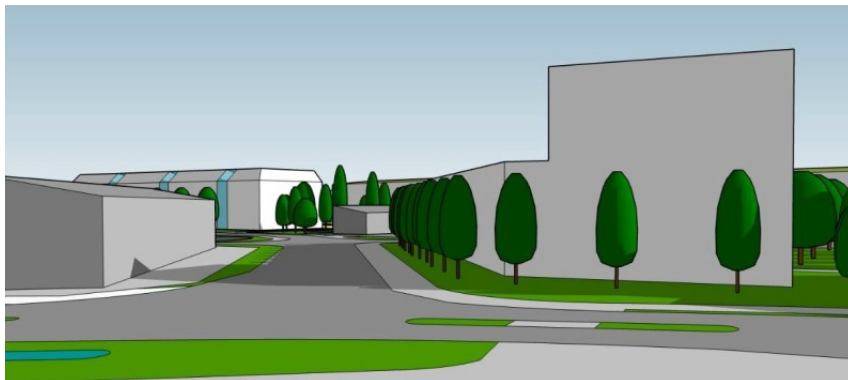
7.1.1 Valmisteluaineiston kuvaus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä oli luonnossuunnitelma maankäytöstä. Suunnitelmassa alueelle oli hahmoteltu monipuolisesti työpaikka- ja urheilurakentamista. Työpaikat oli esitetty luonteeltaan pääosin työpaja- ja hallimaisena tilana, varasto- ja toimistotiloina ja näiden yhdistelminä. Suunnitelmassa rakennusten kerroskorkeus vaihteli välillä II–IV. Läntisimpään osaan oli esitetty palloiluhalli. Kaikkiaan suunnitelmissa oli kerrosalaa noin 34 000 k-m².

Viitesuunnitelmassa Masalankuja oli säilytetty nykyisellään ja Friisinmäentielle oli suunniteltu ajoneuvoliittymää. Alueen keskivaiheilla oli esitetty säilytettäväksi nykyistä puustoa.



Kuva: Valmisteluaineiston asemapiirros ortoilmakuvaan upotettuna.



Kuva: Valmisteluaineiston näkymäkuva 3D-mallista Friisinmäen ja Masalantien risteyksestä katsottuna kohti Masalantien, Masalankujan ja Hirsalantien risteystä.



Kuva: Valmisteluaineiston 3D-näkymäkuva ortoilmakuvaan upotettuna koillisesta päin katsottuna.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 8.3.–7.4.2021. Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 16.3.2021 Teams-tilaisuutena.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Mielipiteitä saapui nähtävilläoloajan puitteissa yhdeksän kappaletta. Yhteensä kantaa otti kolmetoista henkilöä. Kaikki mielipiteen jättäneet asuvat kaava-alueen lähistöllä. Eniten huolta herätti viitesuunnitelmaan merkitty enintään nelikerroksinen rakentaminen, jonka koettiin tulevan liian liki Masalantien ja Hirsalantien asuinrakennuksia. Nykyinen Masalantien varren kuusialta toivottiin korvattavaksi uudella välitöntä ja ympärivuotista näkösuojaa antavalla puustolla. Asukkaita myös epäilytti työpaikkarakentamisen sijainti asuinalueen vieressä

Valmisteluaineistosta saatiin viisi lausuntoa ja kannanottoa eri viranomaisilta. Caruna ilmoitti, ettei alueella toistaiseksi sijaitse heidän sähköverkkoaan. HSL toi esiin Masalantien ja Friisinmäentien joukkoliikennetarpeita. Asiasta on neuvoteltu ja 4/2023 saadun tiedon perustella Masalantien bussiliikenne on päättynyt pysyvästi ja linja-autopysäkki on poistettu. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY totesi, ettei kaavamuutos vaikuta aluetta palveleviin yleisiin vesijohtoihin ja viemäriin. Kaupunginmuseo kommentoi, ettei muutos aiheuta merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöihin, eikä kaupunginmuseota ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Kaavaa on kehitetty palautteen pohjalta. Korttelin 54154 koillisreunan nelikerroksista toimistotaloa on madallettu ja sen enimmäiskorkeudeksi on osoitettu +24.0 (mpy, merenpinnan yläpuolella), mikä on lähempänä Masalantien ympäristön pientaloasutuksen kattokorkoja. Lisäksi Masalantien katualuetta on levennetty ekologisten yhteyksien turvaamiseksi. Toimistorakennus on näin siirtynyt kauemmas kadun toisen puolen asuintaloista ja sen edusta säilyy puustoisena. Työpaikka-alueen ja asumisen yhteensovittamista on myös parannettu korvaamalla nykyinen Masalankuja uudella, suoraan Friisinmäentieltä kääntyvällä tonttikadulla Friisinmäenkujalla. Kortteleiden 54155 ja 54156 liikenne ohjautuu näin pääsääntöisesti pois asuintonttikuilulta, ja Masalantielle voi tehdä yhden tonttiliittymän. Kaavassa annetaan myös määräyksiä, joilla pyritään sopeuttamaan työpaikkarakentamista asuinalueen läheisyyteen. Määräyksiin ohjataan vähentämään esimerkiksi valomainosten, mainospylonien ja teknisten laitteistojen melu- ja ympäristökuvahaittaa.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaava on käyttötarkoituksiltaan joustava ja mahdollistaa useita toteutustapoja. Rakennusten käyttötarkoitus vaikuttaa sekä alueen velvoitepysäköinnin määrään että viherkertoimeen. Samalla kaavassa on kuitenkin haluttu ohjata rakentaminen korttelin reunoille ja autopaikat keskelle, jotta alueen toimintaan liittyvä liikenne ja huolto olisi mahdollista toteuttaa tehokkaasti, säästään tilaa myös esimerkiksi hulevesille ja kaupunkivihreälle.

Kaavoituksen tueksi on Kilon puolella sijaitsevasta kaavamuuotosalueesta laadittu kaksi viitesuunnitelmavaihtoehtoa: toisessa viitesuunnitelmassa lähtökohtana on ratkaista maankäyttö siten, että kaikki velvoitepysäköintipaikat on mahdollista sijoittaa maanvaraisesti korttelien pysäköintialueille. Toinen viitesuunnitelma taas on tutkielma kaavan sallimasta enimmäismäärästä toimisto- ja liikerakentamista. Nämä toiminnot tuottavat eniten velvoitepysäköintipaikkoja. Viitesuunnittelussa on osoitettu, että kaavan sallima enimmäismäärä toimistoa ja liiketilaa edellyttää suurehkoa määrää autopaikkoja, joita varten kaavassa on mahdollistettu myös pysäköintitalon tai -kerroksen rakentaminen 'al'-merkityille rakennusaloille.



Leppävaaran puolelle sijoittuvalle korttelille 51180 on laadittu yksi viitesuunnitelma. Siinä rakennusoikeus on ajateltu toteutettavaksi kaavan sallimalla tavalla, jossa 50 % on toteutettu pysäköinti-intensiivisempinä toimintoina, kuten toimistoina ja liiketiloina ja 50 % varasto- tai liikuntatiloina, jotka tuottavat maltillisemmin veloituspysäköinti-paikkoja. Kortteli 51180 on itään päin nouseva rinne. Masalantieltä on liikenne johdettu alueelle kahden tonttiliittymän kautta. Korttelin sisällä on mahdollista ajaa ympäri, ja alueen tasoero on käsitelty tutkimalla ajopihojen korot mukailemaan ympäröivää korkomaailmaa.



Suunnitelmissa ei ole otettu kantaa tonttitukseen. Toimintojen, kuten pysäköinnin ja huollon sekä viherkertoimen ja hulevesien käsittelyn osalta kortteleiden 54156 toimijoiden oletetaan tekevän yhteisjärjestelysopimuksia.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu pääosin kaupungin sisäisenä työnä. Friisinmäenkauden kunnallisteknistä suunnittelua on kaavoituksen aikana laatinut Ramboll Oy.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Harald Arlander, arkkitehti (3/2021 saakka)
- Kati Kivelä, arkkitehti (5/2021 lähtien)
- Minna-Maija Sillanpää, maisemasuunnittelija (6/2022 saakka)
- Ina Westerlund (6/2022 lähtien)
- Kati Vuorinen, liikennesuunnittelija
- Ville Keskisaari, liikennesuunnittelija

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
6.9.2019		Kaavoitushakemus saapui (kaupunki)
18.1.2021		Kaavoitushakemus saapui (yksityiset)
22.2.2021	ksj	OAS allekirjoitettu
3.3.2021		OAS ja valmisteluaineisto kuulutettu
8.3.–7.4.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Kati Kivelä

arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

130308, Masalankuja

Viherkertoimen tulostkortit

Liite 3

Tuloskortti

Kohteen nimi (osoite)
Masalankujan asemakaava

Täyttäjän nimi
Ina Westerlund
Tonttinumero
-

Päivämäärä
28.3.2025
Korttelinumero
54155, VE1



Viherkerroinlaskelma

Viherkerroin	0,83
Tavoitetaso	0,8

Luontolaskurin tulos

Luontolaskuria ei ole täytetty
Tulosta ei voida näyttää

Hulevesilaskelma

Valumakerroin C	0,6
Viivytystilavuustarve tontilla m³	35,2
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³	36,2
Jää viivyttämättä m³	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	56 %

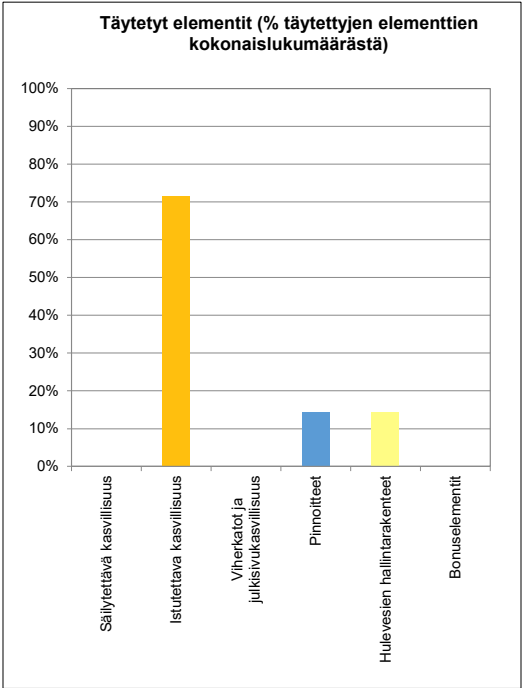
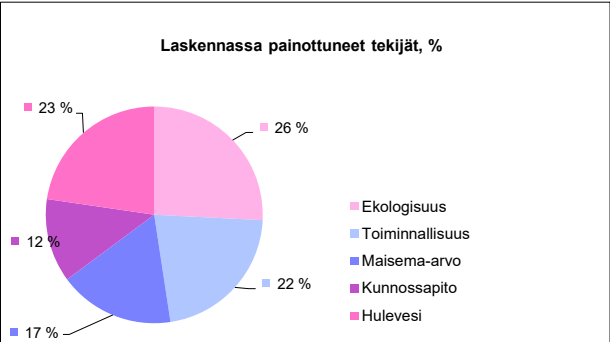
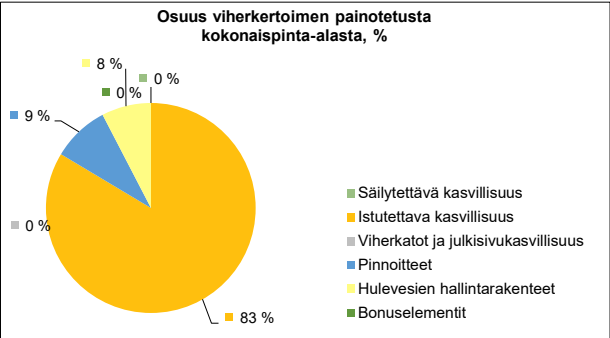
Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty	Elementtien kokonaismäärä
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä	6
Istutettava kasvillisuus	5	10
Viherkatot ja julkisivukasvillisuus	ei elementtiä	4
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	8
Bonuselementit	ei elementtiä	7
Yhteensä	7	37

Täyttäjän kommentit:

Huomioitavat asiat:

- Suunnitelmassa vieraslajeja jää tontille/kortteliin!



Tuloskortti

Kohteen nimi (osoite)
Masalankujan asemakaava

Täyttäjän nimi
Ina Westerlund
Tonttinumero
-

Päivämäärä
1.4.2025
Korttelinumero
54155, VE2



Viherkerroinlaskelma

Viherkerroin	0,75
Tavoitetaso	0,5

Luontolaskurin tulos

Luontolaskuria ei ole täytetty
Tulosta ei voida näyttää

Hulevesilaskelma

Valumakerroin C
0,6
Viivytystilavuustarve tontilla m³
37,0
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³
37,0
Jää viivyttämättä m³
0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus
62 %

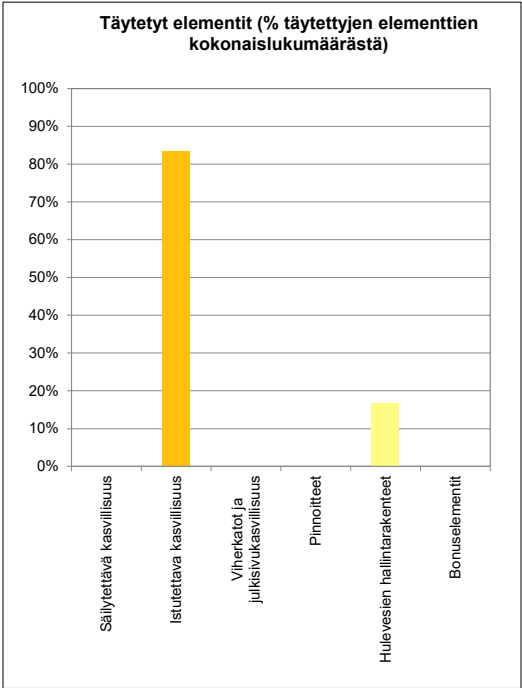
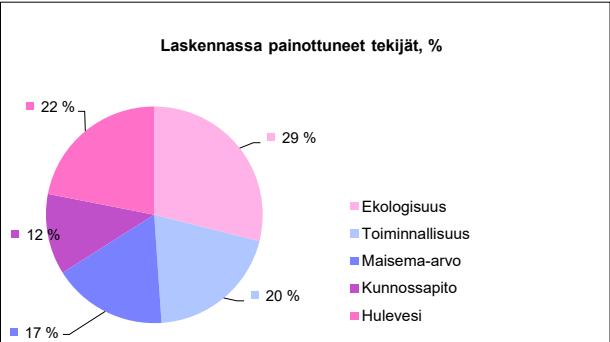
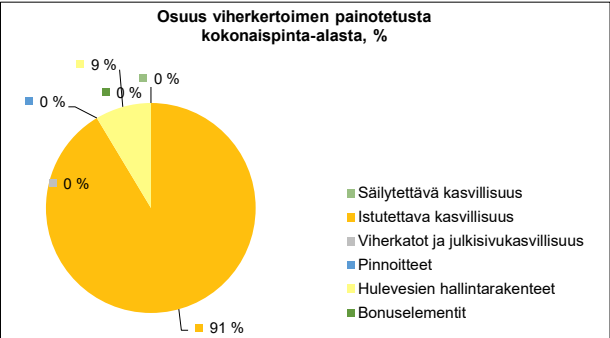
Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty	Elementtien kokonaismäärä
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä	6
Istutettava kasvillisuus	5	10
Viherkatot ja julkisivukasvillisuus	ei elementtiä	4
Pinnoitteet	ei elementtiä	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	8
Bonuselementit	ei elementtiä	7
Yhteensä	6	37

Täyttäjän kommentit:

Huomioitavat asiat:

- Suunnitelmassa vieraslajeja jää tontille/kortteliin!



Tuloskortti

Kohteen nimi (osoite)
Masalankujan asemakaava

Täyttäjän nimi
Ina Westerlund
Tonttinumero
-

Päivämäärä
1.4.2025
Korttelinumero
54156, VE1



Viherkerroinlaskelma

Viherkerroin	0,60
Tavoitetaso	0,5

Luontolaskurin tulos

Luontolaskuria ei ole täytetty
Tulosta ei voida näyttää

Hulevesilaskelma

Valumakerroin C	0,7
Viivytystilavuustarve tontilla m³	101,6
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³	102,0
Jää viivyttämättä m³	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	65 %

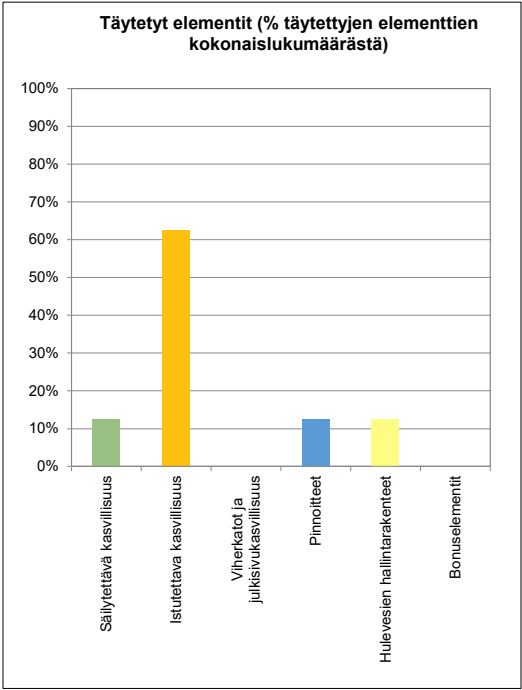
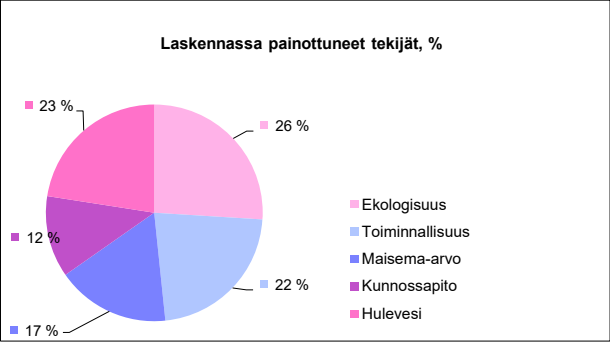
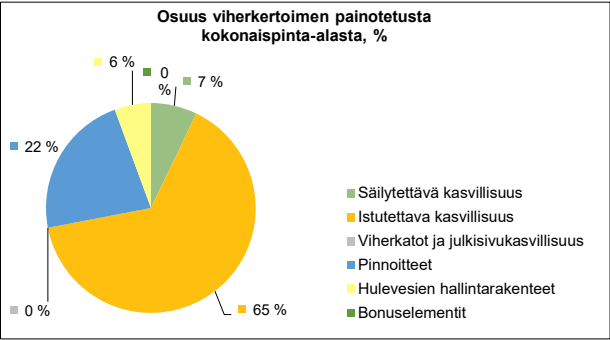
Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty	Elementtien kokonaismäärä
Säilytettävä kasvillisuus	1	6
Istutettava kasvillisuus	5	10
Viherkatot ja julkisivukasvillisuus	ei elementtiä	4
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	8
Bonuselementit	ei elementtiä	7
Yhteensä	8	37

Täyttäjän kommentit:

Huomioitavat asiat:

- Suunnitelmassa vieraslajeja jää tontille/kortteliin!



Tuloskortti

Kohteen nimi (osoite)

Masalankujan asemakaava

Täyttäjän nimi

Ina Westerlund

Tonttinumero

-

Päivämäärä

1.4.2025

Korttelinumero

54156, VE2



Viherkerroinlaskelma

Viherkerroin	0,87
Tavoitetaso	0,8

Luontolaskurin tulos

Luontolaskuria ei ole täytetty
Tulosta ei voida näyttää

Hulevesilaskelma

Valumakerroin C
0,6
Viivytystilavuustarve tontilla m ³
90,7
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
90,8
Jää viivyttämättä m ³
0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus
47 %

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

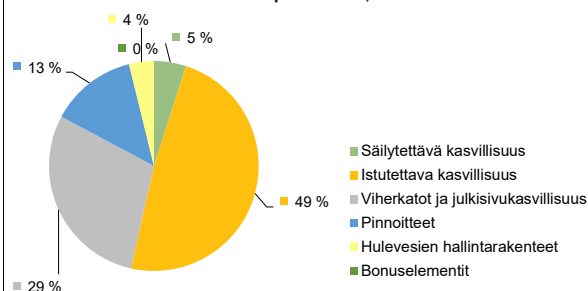
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty	Elementtien kokonaismäärä
Säilytettävä kasvillisuus	1	6
Istutettava kasvillisuus	5	10
Viherkatot ja julkisivukasvillisuus	1	4
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	8
Bonuselementit	ei elementtiä	7
Yhteensä	9	37

Täyttäjän kommentit:

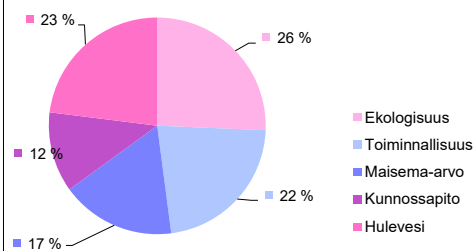
Huomioitavat asiat:

- Suunnitelmassa vieraslajeja jää tontille/kortteliin!

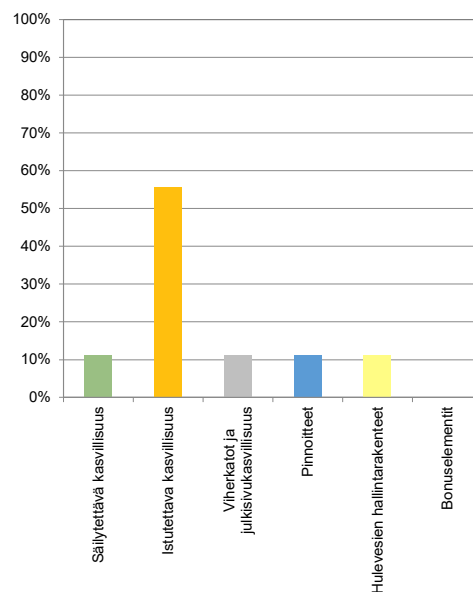
Osuus viherkertoimen painotetusta kokonaispinta-alasta, %



Laskennassa painottuneet tekijät, %



Täytetyt elementit (% täytettyjen elementtien kokonaislukumäärästä)



Tuloskortti

Kohteen nimi (osoite)
Masalankujan asemakaava

Täyttäjän nimi
Ina Westerlund
Tonttinumero
-

Päivämäärä
6.5.2026
Korttelinumero
51180



Viherkerroinlaskelma

Viherkerroin	0,80
Tavoitetaso	0,8

Luontolaskurin tulos

Luontolaskuria ei ole täytetty
Tulosta ei voida näyttää

Hulevesilaskelma

Valumakerroin C	0,6
Viivytystilavuustarve tontilla m³	60,6
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³	75,2
Jää viivyttämättä m³	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	61 %

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty	Elementtien kokonaismäärä
Säilytettävä kasvillisuus	3	6
Istutettava kasvillisuus	4	10
Viherkatot ja julkisivukasvillisuus	ei elementtiä	4
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	8
Bonuselementit	ei elementtiä	7
Yhteensä	9	37

Täyttäjän kommentit:

Avo-oja on laskettu viivytyspainanteena. Laskelma perustuu asemakaavan viitesuunnitelmaan 6.5.2026.

Huomioitavat asiat:

- Suunnitelmassa vieraslajeja jää tontille/kortteliin!

