

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2024 § 80

§ 80

Mustalahti, asemakaava, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 522700, 45. kaupunginosa Kurttila

Valmistelijat / lisätiedot:
Haarala Otto
Leskinen Aino
Lahti Kaisa-Liisa
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Mustalahden asemakaavoituksen pohjaksi

1.1
Maankäyttö ja kaupunkikuva

Asemakaavan tarkoituksena on täydentää Mustalahden pientaloaluetta. Alueen tavoiteltu tonttitehokkuus on 0,20 ja alueelle kaavoitetaan rakennettavaksi erillispientaloja.

Selvitetään julkisten palveluiden tarvetta ja sijoitusmahdollisuutta alueelle.

Tavoitteena on pienimittakaavainen ja vihreä alue.

Tulvariski rajoittaa rakentamisen mahdollisuuksia alueella.

Uutta maankäyttöä ei osoiteta rantavyöhykkeelle lukuun ottamatta mahdollisia satamatoimintoja ja rantaraittia.

1.2
Virkistys

Rantaraitin jatkamismahdollisuuksia tarkastellaan perustuen sen nykyiseen linjaukseen, mutta raitti voi tarvittaessa kulkea myös vähäliikenteisillä rantakaduilla. Linjauksessa huomioidaan myös Natura-alue.

Uusia virkistysyhteyksiä ja -toimintoja tarkastellaan rannan läheisyydessä ja Lambrobäckenin varrella. Samalla tarkastellaan uusia poikittaisyhteyksiä.

1.3
Kulttuuriympäristö ja maisema

Alueen maisemalle tyypilliset piirteet kuten metsäinen perusolemus ja

puustoinen rantavyöhyke sekä avoimet näkymät, kuten pellot ja Espoonjokilaakso huomioidaan asemakaavoituksessa.

Kaavaprosessin aikana tutkitaan alueen joidenkin rakennusten tai alueen osien suojelun mahdollisuutta.

1.4

Luonto ja ekologinen verkosto

Espoonlahden Natura 2000-alue huomioidaan asemakaavassa.

Alueen ekologiset yhteydet turvataan ja yhteyksiä vahvistetaan tarpeellisilta osiltaan, esimerkiksi liito-oravayhteyksien osalta.

Alueen herkimmät luontokohteet jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

1.5

Liikenne

Alueen uusi katuverkko perustuu mahdollisuuksien mukaan nykyiseen tiestöön. Katualueille varataan riittävän laajat tilavaraukset. Suunnittelussa huomioidaan tulvariskit.

Suunnitellaan toimenpiteet Mustanlahdentielle pitkän suoran katuosuuden liikenneturvallisuuden lisäämiseksi.

Alueelle suunnitellaan jalankulun ja pyöräilyn verkosto. Joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan toimivat ja turvalliset yhteydet jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille.

1.6

Satama-alue ja veneiden talvisäilytys

Veneiden talvisäilytyksen ja sataman laajentamisen toteutuskelpoisuus arvioidaan tarkemmin kaavaprosessin aikana.

Suunnittelussa huomioidaan veneiden talvisäilytyksen vaatimat kulkuyhteydet ja veneiden väyläliikenne. Nykyistä satama-aluetta järjestellään uudelleen ottaen huomioon alueen ympäristö- ja kulttuuriarvot, mikäli talvisäilytysalueelle on toteutusedellytykset.

2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 5.6.2024 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Mustalahden alueelle, Kurttilan kaupunginosaan suunnitellaan pientaloalueen maltillista täydennysrakentamista alueen vehreä luonne säilyttäen sekä veneiden talvisäilytysalueen mahdollista sijoittumista. Asemakaavoituksella huolehditaan myös alueen virkistysyhteyksistä muun muassa jatkamalla Espoon rantaraittia.

Kaavoituksessa huomioidaan Espoonlahden-Saunalahden Natura-alue ja asemakaava-alueen muut suojeluarvot. Alustavien tarkastelujen perusteella asemakaava sisältää rakennusoikeutta 25 000–35 000 k-m², joka tarkoittaa laskennallisesti noin 500–700 asukasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Alueen maanomistajat ovat tehneet aloitteita ja vetoamuksia asemakaavan laatimiseksi vuosina 2011, 2012, 2014 ja 2017. Aloitteiden ja vetoamusten takana on useita alueen maanomistajia. Espoon kaupungilla on myös tahtotila asemakaavoittaa alue.

Alueen nykytila

Suunnittelualue käsittää Kurttilassa sijaitsevan Mustalahden alueen ja vesialuetta, joka rajautuu Espoon ja Kirkkonummen väliseen rajaan ja Mustalahden rantoihin. Alueen pinta-ala on noin 145 ha, josta noin puolet on vesialuetta. Alue rajautuu luoteessa Espoonjokeen ja idässä tuoreeseen Kallvikin pientaloalueeseen. Pohjoisessa alue rajautuu Lambrobäckeniin ja Musslaxbergetin kallioihin.

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa olevaa väljästi rakennettua omakotitaloaluetta, jossa on myös metsä- ja pelto-osuuksia. Alueen olemassa oleva rakennuskanta on rakentunut alueelle poikkeamis päätösten ja suunnittelutarveratkaisujen kautta. Alueella

sijaitsee yhteensä noin 100 kiinteistöä, joilla sijaitsee noin 50 asuntoa, viisi loma-asuntoa ja noin 50 talousrakennusta. Olemassa olevan rakennuskannan arvioitu kerrosala on yhteensä noin 10 000 k-m² mukaan lukien huolto ja piharakennukset.

Suunnittelualueella on merkittäviä luontoarvoja, kuten liito-oravia ja viitasammakoita. Alueen rannat ovat ruovikkoisia. Merialueella rannan tuntumassa on myös Euroopan mittakaavassa merkittävä meriuposkuoriaisen esiintymisalue. Suunnittelualueen länsireunalla sijaitsee Espoonlahden luonnonsuojelualue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon. Osa Natura-alueesta sijoittuu nyt asemakaavoitettavalle alueelle.

Alueella on luontoarvojen lisäksi Espoon kulttuurihistoriaan liittyviä arvoja, kuten Äminnen tiilitehtaan historiallisen ajan muinaisjäännös ja Kurttilan yhteisrannat, jotka ovat esimerkki Kurttilan alueen historiallisesta kalastajakulttuurista. Alueella on jonkin verran vanhaa rakennuskantaa, jolla ilmenee jo ikänsä puolesta potentiaalisia suojeluarvoja.

Alueen läpi kulkee maakaasulinja sekä maakaasulinjan korroosiosuojaukseen liittyvä anodikenttä. Alueelle on toteutettu myös sähkö- ja vesihuoltoverkoston.

Alueella on olemassa oleva tieverkko, josta merkittävä osa on yksityisteitä. Alueen kokoojakatuna toimii Mustanlahdentie.

Alueella on useita eri maanomistajia. Espoon kaupunki omistaa laajan alueen entisen Äminnen tiilitehtaan ympäristössä sekä osan alueen pelloista.

Alueella ei ole julkisia lähipalveluita. Lähimmät koulut ja päiväkodit ovat Kurttilassa ja Saunalahdessa noin 1–2 km päässä. Kaupalliset palvelut löytyvät Saunalahdesta ja Kauklahdesta noin 1,5–3 km päästä.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa 2050 maakuntakaava ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 24.9.2021). Suunnittelualue sijoittuu kaavassa luonnonsuojelualueen (Natura 2000) ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen väliin. Suunnittelualueen kaakkoisosan läpi kulkee maakaasun runkoputki. Alueen luoteispuolelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Espoonjokilaakson maisema-alue) ja viheryhteystarve.

Suunnittelualueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu kehitettäväksi pientaloalueeksi (A3), virkistysalueeksi (V) ja satama-alueeksi (LS). Satama-alueet sijoittuvat kaavassa Äminnen tiilitehtaan ympäristöön, Kurttilan yhteisrantojen alueelle sekä Musslaxängenin peltoalueelle. Alueen läpi kulkee virkistysyhteyksiä ja maakaasulinja. Vesialue on osoitettu pääosin luonnonsuojelualueeksi (SL).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota. Yleiskaava on tällä hetkellä valmisteluvaiheessa.

Suunnittelualuetta ei ole asemakaavoitettu.

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 20.7.2020.

Kaavalliset tavoitteet ja sisältö

Mustalahden kaava-alue on maastoltaan vaihteleva alue, jonka ominaispiirteisiin kuuluu vehreys, merellisyys ja pienmittakaavaisuus. Rannan tuntumasta löytyy kallioita ja metsäisiä seläniteitä, alueen keskiosa on alavaa peltoaluetta. Alueelta löytyy runsaasti luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa Kurttilantien ja Kauklahdenväylän kautta. Kaava-alueella ei ole lähipalveluita. Kaavaprosessin aikana tutkitaan tarkemmin erilaisten julkisten palveluiden tarvetta ja niiden sijoittumismahdollisuuksia alueelle.

Maankäyttö ja kaupunkikuva

Asemakaavan laatimisella on tarkoitus luoda puitteet alueen maltilliselle täydennysrakentamiselle. Rakentaminen toteutetaan erillispientaloin. Uudisrakentaminen sovitetaan alueen mittakaavaan ja yleisilmeeseen. Tavoiteltu tonttitehokkuus asumiselle tarkoitetuilla alueilla on $e=0.20$. Tonttitehokkuutta tarkastellaan tarkemmin asemakaavaprosessin edetessä. Siihen vaikuttavat alueen eri osissa esimerkiksi ympäristön kulttuuri- ja maisemalliset arvot, luontoarvojen läheisyys tai olemassa oleva kiinteistöjako.

Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään myös venesataman ja veneiden talvisäilytysalueen sijoittumista Åminnen vanhan tiilitehtaan ympäristöön.

Maakaasun siirtoputki kulkee suunnittelualueen kautta pääosin kaupungin omistamilla, rakentamattomilla alueilla. Kaasuputki rajoittaa maankäyttöä sen läheisyydessä. Lambrobäckenin läheisyydessä maan alle sijoittuu anodikenttä, joka syöttää maakaasuputkeen heikkoa tasavirtaa ja estää sen ruostumista.

Kaava-alueesta merkittävä osa sijaitsee tulvariskialueella. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) suosituksen mukaan suosituskorkeus alueen uudelle rakentamiselle, yhdyskuntatekniikka mukaan lukien, on +3,20 m merenpinnasta. Tulvariskialueille ei osoiteta asuinrakentamista, vaan näillä alueilla maankäyttö pysyy pääasiassa muuttumattomana. Alueen rannat säilytetään pitkälti luonnontilaisina, ja niille ei ohjata uutta rakentamista lukuun ottamatta mahdollisia satamatoimintoja ja rantaraittia.

Uusia rakentamisen paikkoja etsitään pääsääntöisesti olemassa olevan kaupunkirakenteen sisältä sitä tiivistäen ja täydentäen. Uudelle rakentamiselle tutkittavat alueet ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaisia.

Täydennysrakentaminen sovitetaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan siten, että alueelle ominaiset puustoiset piha-alueet ja näkymät huomioidaan. Kaupunkikuvallisesti tavoitellaan riittävän väljää, vehreää ja alueen arvot huomioivaa miljöötä.

Alueen yleisilme on nykyisellään hyvin vehreä ja metsäinen/puustoinen. Asemakaavaratkaisulla edistetään ja ylläpidetään alueen vehreää yleisilmettä ohjaamalla tonteille istutusalueita ja säilyttämällä puustoa.

Pihoilla suositaan vettä läpäiseviä pintoja ja luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja. Pihojen suunnittelua ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla ja luontolaskurilla.

Virkistys

Mustalahden kaava-alueen virkistyspalvelut nojautuvat Lambrobäckenin varren viheralueisiin sekä Rantaraittiin. Uusien virkistysyhteyksien ja alueiden kautta Mustalahden alueelta saadaan tulevaisuudessa yhteydet Lasilaakson urheilukentälle sekä Fiskarsinmäen luontopolulle ja lintutornille. Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään myös poikittaisten virkistysyhteyksien toteutumismahdollisuuksia Rantaraitin ja Lambrobäckenin välillä.

Jatkamalla Espoon Rantaraittia Espoonjoen suistolle saakka mahdollistetaan asukkaiden liikkuminen ja virkistäytyminen merellisessä ympäristössä. Tämä täydentää nykyisen ja suunnitellun Rantaraitin kattamaan koko Espoon rantavyöhykkeen sekä mahdollistaa myöhemmin yhteyden jatkamisen Espoonjokivartta kohti Kauklahtea ja edelleen Espoon keskusta. Rantaraitti pyritään linjaamaan rantaviivaa mukailien huomioiden kuitenkin Espoonlahden Natura-alue sekä alueen muut suojeluarvot ja herkät luontokohteet. Paikoin Rantaraitti voi kulkea vähäliikenteisillä rantakaduilla. Raitin varrelle voidaan suunnitella myös pienimuotoisia virkistyspalveluita, kuten leikkiä tai kuntoilua.

Virkistysverkostoa täydentävät Lambrobäckenin puron varteen rajautuvat maisemallisesti arvokkaat avoimena säilytettävät peltoalueet sekä pienet lähimetsiköt. Peltoalueet säilyvät nykyisessä asussaan ja osa mahdollisesti viljelykäytössä. Liito-oravien elinympäristöinä ja kulkuyhteyksinä toimivat puustoiset alueet pyritään niin ikään säilyttämään osana alueen virkistysverkostoa. Lambrobäckenin virkistysalueen ja Rantaraitin välille suunnitellaan toimivat virkistysyhteydet.

Kulttuuriympäristö ja maisema

Alueelle tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä alueella on tunnistettu useita maisemaan ja kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueen maisemalle ominaiset piirteet kuten puustoinen rantavyöhyke sekä erilaiset pelto- ja niittynäkymät huomioidaan suunnittelussa. Suunnitelmissa huomioidaan avoimia näkymiä Mustalahdentieltä Espoonlahdelle.

Alueen rakennuskanta on monikerroksista ja vanhimmat alueen rakennuksista ovat 1900-luvun taitteesta. Vuonna 2019 laaditun kulttuuriympäristöselvityksen mukaan alueella sijaitsee useita rakennuksia ja pihapiirejä, joilla on tunnistettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Yksittäisten rakennusten ja pihapiirien suojelua asemakaavalla arvioidaan kaavoituksen edetessä.

Alueella sijaitsee vuosina 1886–1914 toimineen Äminnen tiilitehtaan jäänteet, joita tutkittiin vuonna 2019 laaditussa arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa. Inventoinnissa todetaan, että alueelta löytyy runsaasti tiilitehtaan läsnäolosta kertovia ilmiöitä, kuten vanhoja rakennusten paikkoja sekä kulttuurikerroksia. Selkeimpänä merkinä tiilitehtaan läsnäolosta on tiilitehtaan vanha laiturin vieressä meren pohjassa sijaitsee myös vanha proomun hylky, jolla on mahdollisesti suojeluarvoja. Kulttuuriympäristökohteista Äminnen tiilitehtaan historiallisen ajan muinaisjäännöksen ja läheisten vesialueiden tarkemman inventoinnin tarvetta arvioidaan prosessin aikana.

Kurttilan yhteisrantojen arvo tunnistetaan, ja alue säilytetään sen nykyisessä käytössä.

Luonto ja ekologinen verkosto

Suunnittelualueella on tunnistettu useita erilaisia luontoarvoja vuonna 2018 laaditussa luontoselvityksessä. Alueen maankäyttö sovitetaan yhteen luontoarvojen kanssa, arvokkaiden lajien elinolosuhteet turvataan asemakaavalla. Arvokkaat luontotyypit huomioidaan ja jätetään maankäytön muutosten ulkopuolelle.

Mustalahden alueen ekologisen verkoston runko muodostuu Espoonjokivarren maakunnallisesti tärkeästä yhteysalueesta sekä Lambrobäckenin varren paikallisesti tärkeästä yhteydestä. Ekologista verkostoa täydentävät alueen sisäiset metsäiset ja puustoiset liito-oravayhteydet. Maata pitkin kulkeville nisäkkäille ja liito-oravalle puustoiset metsäyhteydet ovat tärkeitä. Linnuille ja lepakoille ranta-alueet, peltojen reunat sekä purot ja joet ovat tärkeitä liikkumisreittejä.

Mustalahden alueen herkimmät luontokohteet (LUMO lk. 1–2) keskittyvät rantavyöhykkeelle, Espoonjokivarteen sekä Lambrobäckenin varteen. Näillä alueilla on havaittu liito-oravia, lintuja, lepakoita, viitasammakkoa, idänkirsikorentoa, meriuposkuoriaista sekä arvokkaita luontotyyppejä. Lisäksi kaava-alueen länsireunalla sijaitseva Espoonlahden luonnonsuojelualue on Natura-aluetta.

Asemakaavoituksen tueksi alueen luontoselvitys päivitetään ja alueelta laaditaan tarkempi liito-oravaverkostoselvitys. Lisäksi tarkastellaan, onko kaavoituksen yhteydessä tarpeen teettää erillinen vaikutusarvio kaavan vaikutuksista Natura-alueeseen.

Liikenne

Alueesta suunnitellaan turvallinen ja toimiva. Mahdollisen veneiden talvisäilytysalueen liikenne ohjataan alueen kokoojakadulle erilleen pientaloalueiden tonttikaduista. Suunnittelussa noudatetaan yleisiä katusuunnittelun periaatteita, mikä tarkoittaa nykyistä leveämpiä katualueita ja mahdollisia uusia katulinjauksia. Mahdollisuuksien mukaan katuverkko tukeutuu olemassa olevaan tiestöön. Kokoojakadut mitoitetaan huomioiden maankäytön liikennetarpeet. Kokoojakatujen molemmin puolin tulee jalkakäytävät sekä tarvittaessa erilliset pyörätiet.

Tonttikaduista tavoitellaan lyhyitä ja kapeita, jotta ajonopeudet pysyvät alhaisina. Yleistä pysäköintiä suunnitellaan tonttikatujen varsille sekä veneiden talvisäilytysalueen ja virkistysalueiden läheisyyteen.

Mustanlahdentien pitkä suora katuosuus aiheuttaa mahdollisen turvallisuusriskin, kun katualue asemakaavan myötä levenee ja se päällystetään. Sille suunnitellaan tarvittavat toimenpiteet ajonopeuksien hidastamiseksi.

Alueelle suunnitellaan yhtenäinen jalankulun ja pyöräilyn verkosto, johon kuuluvat puistoraitit, rantaraitti sekä katujen jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Aluetta lähinnä oleville bussipysäkeille Salakuljettajantiellä suunnitellaan sujuvat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tukemaan joukkoliikenteen käyttöä.

Satama-alue ja veneiden talvisäilytys

Alueelle on tarkasteltu veneiden talvisäilytyksen mahdollisuutta Åminnen vanhan tiilitehtaan alueella vuosina 2017 ja 2023. Suunnittelualueella ei sijaitse nykytilanteessa veneiden talvisäilytystä, mutta Tiilitehtaanlaiturin yhteydessä toimii kaupungin maalla yksityinen pienvenesatama. Vuoden 2023 raportissa alueelle esitetään 130 talvisäilytyspaikkaa, jotka on tarkoitettu kooltaan suhteellisen pienille veneille.

Talvisäilytysalueen sijoittamisesta tiilitehtaan alueelle tekee haastavan alueella todetut kulttuuri- ja luontoarvot. Asemakaavoituksen edetessä on tarpeen selvittää tarkemmin edellytyksiä talvisäilytysalueen toteuttamiseksi alueelle. Nämä haasteet on tunnistettu myös talvisäilytystä koskevissa selvityksissä.

Selvitykset

- Espoon Mustalahden luontoselvitys. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Alleco Oy. 2018
- Viirukallion ja Lambrobäckenin luontoselvitys. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Luontoselvitys Metsänen Oy. 2021
- Espoon Mustalahden kulttuuriympäristöselvitys. Tengbom Oy. 2019
- Åminnen tiilitehtaan alueen tarkkuusinventointi. Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut. 2019
- Veneiden talvisäilytyksen kokonaistarkastelu. Ramboll Finland Oy. 2017
- Satamaverkosto- ja veneiden talvisäilytysselvitys. Ramboll Finland Oy. 2023

Alueen luontoselvitys päivitetään asemakaavoituksen edetessä ja alueen liito-oravaverkostoa selvitetään tarkemmin. Kunnallisteknisen yleissuunnitelman laadinnan yhteydessä on myös tehtävä erillinen tulvatarkastelu.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

Asukastilaisuuden järjestäminen

Oheismateriaali

- 522700 Mustalahti kaavan lähtökohdat ja tavoitteet