

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.09.2026

Masalankuja, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 130308, 51. kaupunginosa Leppävaara sekä 54. kaupunginosa Kilo

Valmistelijat / lisätiedot:
Kivelä Kati
Westerlund Ina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Masalankujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 130308,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.6.2026 päivätyn Masalankuja – Masabygränden asemakaavan muutosehdotuksen
piirustusnumero 7548, 51. kaupunginosassa Leppävaara ja 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130308,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksella nykyisellä teollisuusrakennusten korttelialueella, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueella ja erillispientalojen korttelialueella mahdollistetaan monipuolinen työpaikka-, liike-, varasto- ja urheilurakentaminen. Kaavamutoksen 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 stabiileittia ja turvataan alueen ekologisia yhteyksiä. Katualueita leventämällä vaikutetaan niin ikään ekologisiin yhteyksiin ja lisäksi varaudutaan seudun pyöräilyn olosuhteiden kehittämiseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Masalankuja - Masabygränden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7548, käsittää korttelit 54155 ja 54156, 54. kaupunginosassa Kilo sekä osan korttelista 51180, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 130308.

Aloite ja vireilletulo

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.

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

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.

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

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue sijaitsee pääkaupunkiseudun taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. 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.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Siinä 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.

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

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

Asemakaava

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

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 tonttitehokkuusluvulla, $et=0,5$. Kaavan mukaista rakennusoikeutta 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.

Alueen itäosalla on voimassa asemakaava 111100 Pikkalanpuisto (lainvoimainen 20.5.1998). Korttelin 51180 tontilla 2 on voimassa merkintä KTY, joka osoittaa käyttötarkoitukseksi liike- ja toimistorakentamisen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakentamisen. KTY-alueella suurin kerrosluku on kolme (III). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $et=0,50$. Tontin 2 osalta tämä tarkoittaa 3 568 kerrosalaneliömetriä ($k\text{-m}^2$). Alueen etelä- ja itäosa on merkitty istutettaviksi alueiksi. Pohjoisosalla on osittainen liittymäkielto. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/50 $k\text{-m}^2$ toimisto-, työ- ja liiketilaa kohti ja 1 ap/200 $k\text{-m}^2$ 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 kaavam muutoksen alueella kaikkiaan yhteensä noin 17 840 kerrosalaneliömetriä kaavan mukaista rakennusoikeutta. Rakennusoikeus on pääsääntöisesti toteutumatta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 22.2.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 7.4.2021 mennessä. Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 16.3.2021 Teams-tilaisuutena.

Mielipiteitä saatiin yhdeksän kappaletta. Yhteensä kantaa otti kolmesta henkilöstä. Kaikki mielipiteen jättäneet asuvat kaava-alueen lähistöllä. Eniten huolta herätti viitesuunnitelmaan merkitty enintään nelikerroksinen toimistorakentaminen, jonka koettiin tulevan liian liki Masalantien ja Hirsalantien asuinrakennuksia. Nykyinen Masalantien varren kuusi-aita toivottiin korvattavaksi uudella välitöntä ja ympärivuotista näkösuojaa antavalla puustolla. Masalantien risteysjärjestelyjen kehittämistarpeita tuotiin esiin. Asukkaita myös epäilyttivät mahdolliset rakentamisaikaiset häiriöt. Ylipäänsä kyseenalaistettiin työpaikkarakentamisen sijainti asuinalueen vieressä.

Valmisteluaineistosta saatiin viisi lausuntoa ja kannanottoa eri viranomaisilta. Caruna ilmoitti, ettei alueella toistaiseksi sijaitse heidän sähköverkkoon. 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 viemäreihin. 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 toimitotaloa on madallettu ja sen enimmäiskorkeudeksi on osoitettu +24.0 (mpy, merenpinnan yläpuolella), mikä on lähempänä Masalantien ympäristön pientaloasutuksen kattokorkoja. Lisäksi Masalantien katualueella 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 asuintonttikaduilta, 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.

Asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelu

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, kaavamuutoksen 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 kaavamuutoksen 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'.

Mitoitus

Kaavamuutoksen kokonaispinta-ala on noin 4,12 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 4 000 m², ja alueen rakennusoikeus on lisärakennusoikeuksineen 958 k-m². Kaavamuutokseen kuuluu lisäksi katu- ja puistoaluetta noin 3 100 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 11 850 m². Yleisiä alueita on kaavamuutoksessa kaikkiaan noin 1,18 hehtaaria. Yleisten alueiden tilavaraukset kasvavat nykyisestä noin 8 700 m². Erityisalueilla EV ja EV-1 suojataan esimerkiksi viereisen Turunväylän stabiiliteettia ja turvataan alueen ekologisia yhteyksiä. Katualueita leventämällä vaikutetaan niin ikään ekologisiin yhteyksiin ja lisäksi varaudutaan pyöräilyn olosuhteiden kehittämiseen.

Toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueet

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 40 % 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 1 400 ja 2 800 kerrosalaneliömetriä.

Korttelin 54156 Turunväylän puoleisella eteläreunan rakennusalalla ei ole enimmäiskorkeutta, vaan rakentamista saa osoittaa enintään kahteen kerrokseen. Tämä antaa kaavaan joustoa, ja rakennuskorkeus voi Turunväylän suuntaan vaihdella vapaammin. Turunväylän puoleiselle rakennusalalle voi sijoittaa 'al'-merkinnän perusteella esimerkiksi

yksikerroksisen pysäköintirakennuksen tai yhden pysäköintikerroksen rakennuksen sisään. Eteläreunan rakennusosalalla on rakennusoikeutta kaikkiaan 4 050 k-m².

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 rakennusosalalle on mahdollista sijoittaa suurempi, Friisinmäentien suuntainen rakennus.

Katualueiden reunoilla on korttelialueilla kaupunkikuvallisista syistä määrätty istutusalueita. 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 viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivytäviä 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 54155 ja 51180 viherkerroinlaskennat tehdään tontikohtaisesti. Korttelin 54156 osalta laskenta tehdään korttelialueen tonttien muodostamana kokonaisuutena. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viitesuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin -tulokortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Leppävaaran puolelle kortteliin 51180 sijoittuva työpaikka-alue osoitetaan kaavassa merkinnällä KTY-2, toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriöitä 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 kerrosalaneliömetriä. 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 'lsp'. 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.

Erityisalueet

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 stabiiliteettia on kaavoituksen yhteydessä tutkittu, ja stabiiliteetin 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.

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.

Liikennealueet

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 kortteille. 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 jatkuu '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.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta poiketen asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 23.6.2021 mennessä asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | 130308 Masalankuja mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 2 | 130308 Masalankuja lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 130308a Masalankuja asemakaava
- 130308a Masalankuja ajantasakaava
- 130308a Masalankuja määräykset
- 130308a Masalankuja havainnekuva
- 130308a Masalankuja selostus