

Asianumero 1562/10.02.03/2015
Aluenumero 522300

Mulbynhaka

45. kaupunginosa, Kurttila
Korttelit 45048-45062 ja 45065, sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.
Asemakaava

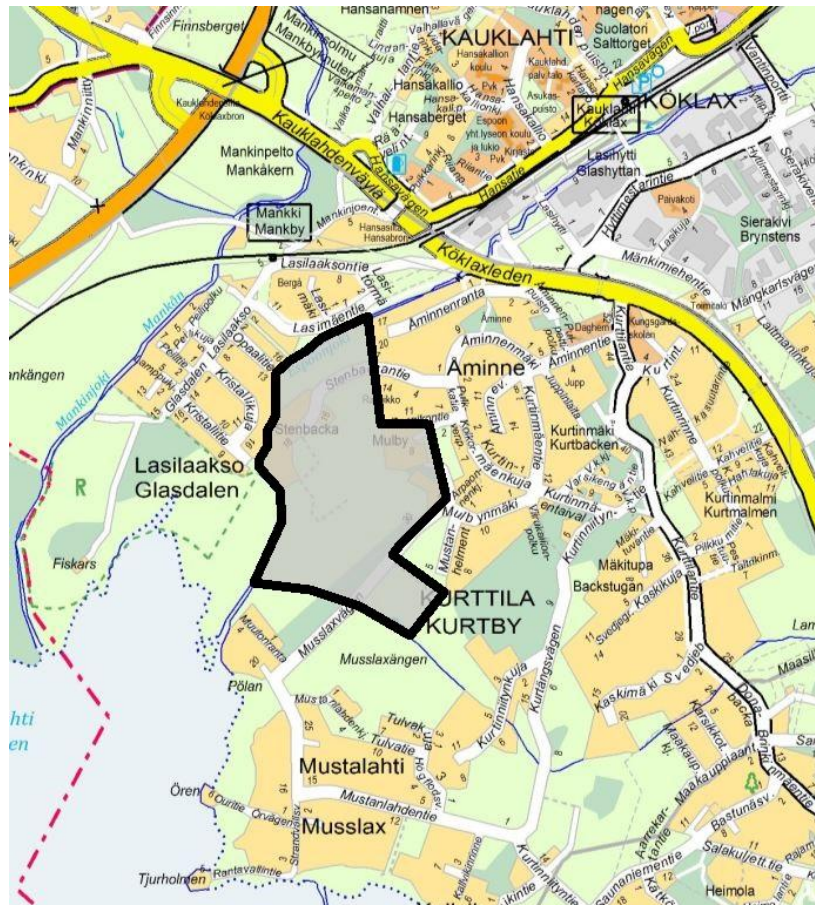
Asemakaavan selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee **29. päivänä marraskuuta 2005 päivätyä, ja 10. päivänä marraskuuta 2015 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 6925.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kauklahten keskustan ja rantaradan eteläpuolella Kurttilassa. Alue rajautuu etelässä Lambrobäckenin tuntumaan, lännessä ja pohjoisessa Espoonjokeen, idässä Mulbyn asemakaava-alueeseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 1999. Kaavoituksen laadinnan aloitus oli merkitty vuosille 2000 - 2004, mutta aikataulua on jouduttu siirtämään Kaukalahden keskustan kiireisten kaavoituskohteiden vuoksi. Kurttila IA-IB asemakaavaluonnos jaettiin nähtävilläolon jälkeen kolmeen osaan: Kurtinmalmin, Åminnen ja Mulbyn asemakaavaehdotukset. Mulbynhaka on kaupunginhallituksen pois rajaama alue Mulbyn asemakaavasta, jonka maankäyttöä on tarkasteltu uudelleen.

Laatija

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. krs. puh. 046 877 2123
Postiosoite: Faksi 09-816 24016
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI
Miika Ruokonen etunimi.sukunimi@espoo.fi

SISÄLLYSLUETTELO**Sivu**

1	TIIVISTELMÄ.....	5
1.1	Alueen nykytila.....	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	5
1.3	Suunnittelun vaiheet.....	5
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Suunnittelutilanne.....	6
2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
2.1.2	Maakuntakaava	6
2.1.3	Yleiskaava.....	7
2.1.4	Asemakaava.....	8
2.1.5	Rakennusjärjestys	8
2.1.6	Tonttijako.....	8
2.1.7	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	8
2.1.8	Pohjakartta	8
2.2	Selvitys alueesta	8
2.2.1	Alueen yleiskuvaus	8
2.2.2	Maanomistus	8
2.2.3	Rakennettu ympäristö	9
2.2.4	Luonnonolosuhteet	10
2.2.5	Erytispiirteet.....	12
2.2.6	Suojelukohdeet.....	12
3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	12
3.1	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	13
3.2	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	13
3.3	Osallisten tavoitteet	13
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
4.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	14
4.2	Mitoitus	14
4.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	14
4.3.1	Maankäyttö.....	14
4.3.2	Liikenne.....	15
4.3.3	Palvelut	16
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	16
4.3.5	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	16
4.3.6	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	16
4.4	Kaavan mukaiset erityispiirteet	17
4.5	Ympäristön häiriötekijät	17
4.6	Nimistö.....	17
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	18
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	18
5.2	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	19
5.3	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	19
5.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin).....	21
5.4.1	Palvelut	21
5.4.2	Liikkuminen ja liikenneturvallisuus.....	21
5.4.3	Virkistys ja sosiaaliset olot	22
5.5	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1	Rakentamisaikataulu	22
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	22
6.3	Toteutuksen seuranta.....	23
7	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	23
7.1	Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset.....	23
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23

7.3	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	23
7.4	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	24

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake, 2.11.2015
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Maanomistuskartta
Liite 4	Maaperäkartta
Liite 5	Katukartta
Liite 6	Alueen liikenteellinen sijainti tavoiteverkossa
Liite 7	Äminnenreitti - kulttuurihistorialliset rakennukset ja ympäristöt
Liite 8	Ote Espoon tulvariskikartasta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaavan muutos (kartta) ja selostus liitteineen.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kauklahden keskustan ja rantaradan eteläpuolella Kurttilassa. Alue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Espoonjokeen, lounaassa ja etelässä Lambrobäckenin tuntumaan ja idässä Mulbyn asemakaava-alueeseen.

Suunnittelualue on nykyisin pääosin viljeltyä peltoa muutamine pientaloineen. Rakennuskanta käsittää niin vanhoja historiallisia rakennuksia, kuin myös uudempaa poikkeusluvin rakentunutta pientalorakennuskantaa. Alue on pääosin yksityistahojen omistuksessa, joskin mm. Nedre Stenbackan tilakeskus viljely-alueineen on kaupungin omistama.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavaehdotus tukeutuu seuraaviin perusratkaisuihin: Espoonlahden tuntumassa lähellä Natura-aluetta olevat alavimmat osat kaava-alueesta on esitetty laajana lähivirkistysalueena, joka jatkuu edelleen Espoonjoen varren virkistysalueena. Virkistysaluetta jäsentää erillispientalokorttelien kokonaisuus sekä pieni "ratsastuskeskus".

Peltoalueille kaavoitetut uudet korttelit on muotoiltu saarekemaisiksi. Tiiviiden kortteleiden väliin jää avointa peltomaista virkistysaluetta ja saarekkeiden ohi näkee avoimeen maisemaan.

Asuinkortteleiden perustehokkuudet vaihtelevat keskimäärin n. $e=0,20$ - $e=0,30$ välillä kerrosluvun ollessa II.

Asemakaavaehdotuksessa on myös esitetty runsaasti kulttuurihistoriallisten kohteiden sekä luonnon ominaispiirteiden säilyttämisen kannalta keskeisiä merkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavaehdotuksella halutaan jatkaa Kauklahden vehreää pikkukaupunki -teemaa ja säilyttää alueen keskeiset ominaispiirteet.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kaavoituksen laadinnan vireille tulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksessa 1999. Kaavoituksen laadinnan aloitus oli merkitty kaavoitusohjelman vuosille 2000 - 2004, mutta aikataulua on jouduttu siirtämään Kauklahden keskustan kiireisten kaavoituskohteiden vuoksi. Lisäksi asemakaava-aluetta on laajennettu v. 2003 työohjelman laadinnan yhteydessä.

Kurttila IA-IB asemakaavaluonnos oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa 12.4.2006 ja nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 2.5. - 2.6.2006. Asemakaava-alue jaettiin tämän jälkeen kolmeen osaan; Kurtinmalmi käsittää Kauklahden väylän ja Kurttilantien välisen alueen, Åminne Åminnenmäen ympäristöineen ja Mulby Espoonjoen etelä- ja Lambrobäckenin itäpuoleisen alueen peltotoineen ja pientaloalueineen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Mulbyn asemakaavaehdotuksen nähtäville 25.11.2009 ja se oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 14.12.2009-18.1.2010. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Mulbyn asemakaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle 5.5.2010. Kaupunginhallitus rajasi pois osan Mulbyn asemakaavaehdotuksesta 12.1.2015 ja hyväksyi loppuosan kaupunginvaltuustolle. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Mulbyn asemakaavan 26.1.2015.

Mulbynhaka asemakaava on Mulbyn asemakaavasta pois rajattu alue, jonka maankäyttöä on tarkasteltu uudelleen.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu (ohjelmakohta 4.3), Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat (ohjelmakohta 4.4) ja Helsingin seudun erityiskysymykset (ohjelmakohta 4.6).

Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta ja edistämään joukkoliikenteen edellytyksiä. Seutua kehitetään siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoihin, alueiden omaleimaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan sopeutuviin ja mittakaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin.

Viheralueista muodostetaan yhtenäisiä kokonaisuuksia ja varataan riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistetään verkostojen jatkuvuutta. Maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön otetaan huomioon. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve selvitetään ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden välillä edistetään mahdollisuuksien mukaan ja otetaan huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet.

Aluekokonaisuuksien tarpeetonta pirstomista vältetään.

Vapaa-ajan alueista muodostetaan yhtenäinen kokonaisuus turvaamalla niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

Kaavaratkaisu täydentää vanhaa pientaloaluetta, liikenneverkkoa kehitetään tarkoituksenmukaiseksi ja turvalliseksi, uusi kokoojakatu rakennetaan. Historiallisesti merkittävät rakennukset ja ympäristöt säilytetään, jotta ne rikastuttaisivat ympäristöä ja toimisivat esimerkkeinä seudun ajallisista kerrostumista. Viheralueet on suunniteltu jatkuviksi sekä visuaalisesti että toiminnallisesti.

2.1.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava täydentää Uudenmaan maakuntakaavaa. Käsiteltäviä aiheita ovat mm. jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, ki- viaineshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja termiinaalit sekä laajat yhtenäiset metsätalousalueet. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2012.

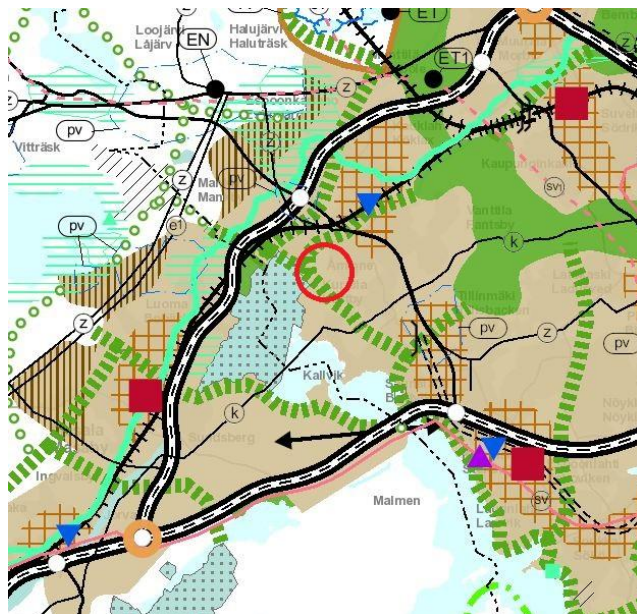
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan pienin muutoksin 30.10.2014. Muutokset eivät koskeneet Espoota.

Espoon Blominmäen jätevedenpuhdistamoa koskee Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman huhtikuussa 2014.

Vireillä oleva:

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämislinjat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuuli-voima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2015..

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi ja alueen läpi kulkee viheryhteystarve. Nyt laadittu asemakaava on maakuntakaavan mukainen.



Kuva 2: Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta 11/2015.

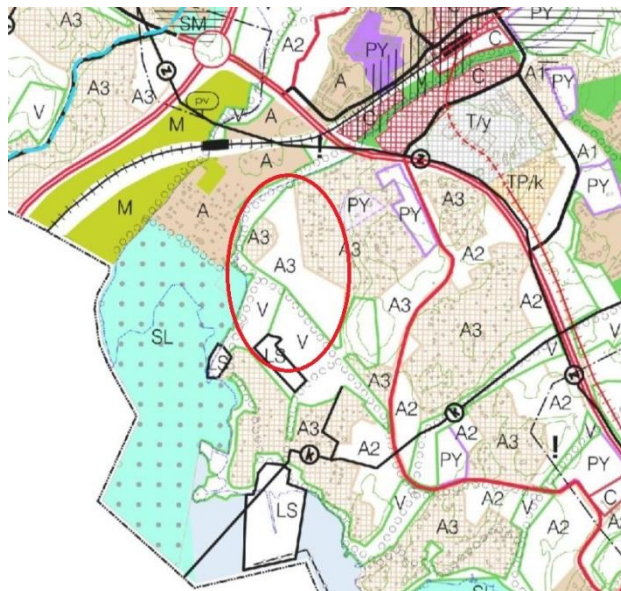
2.1.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu uudeksi ja kehittyväksi pientaloalueeksi (A3), sekä virkistysalueeksi. Alueen läpi kulkee virkistysyhteystarve.

Nyt laadittu asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Kuva 2: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta 11/2015.

2.1.4 Asemakaava

Alueella ei ole aiempaa asemakaavaa.

2.1.5 Rakennusjärjestys

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

2.1.6 Tonttijako

Asemakaava-alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

2.1.7 Muut suunnitelmat ja päätökset

Asemakaava-aluetta koskeva tavoiteohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.08.2001. Tavoitteita on tarkemmin kuvattu kohdassa 3 Asemakaavan tavoitteet.

Kauklahdenväylästä on laadittu tarveselvitys v. 2004 kaupunkisuunnittelukeskuksessa. Kauklahdenväylän suunnittelua on jatkettu Uudenmaan tiepiirin ja Espoon kaupungin yhteisellä Kauklahdenväylän kehittämisselvityksellä. Työ valmistui vuoden 2005 loppuun mennessä.

Konsulttityönä teetettiin Avanto Arkkitehdit Oy:llä "Eräiden korttelialueiden laajuuden määrittäminen Kurttila IA-IB-asemakaava-alueella". Työ perustui perustulosolosuhteiden ja tulvavaaran huomioimiseen alavia peltoalueita kaavoitettaessa korttelimaaksi.

Kauklahdenväylästä valmistui Teknisen keskuksen teettämänä uusi parantamissuunnitelma Finnmap intrassa v. 2008.

Kurttilan alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma valmistui v. 2008.

2.1.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupungin teknisen keskuksen kaupunkimittausyksikön laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2 Selvitys alueesta**2.2.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Kauklahden keskustan ja rantaradan eteläpuolella Kurttilassa. Alue rajautuu lounaassa Lambrobäckenin tuntumaan, pohjoisessa Espoonjokeen, idässä Mulbyn kaava-alueeseen ja etelässä Kurttilan kaavoittamattomiin alueisiin. Suunnittelualue on nykyisin pääosin viljeltyä peltoa muutamane pientaloinee. Rakennuskanta käsittää niin vanhoja historiallisia rakennuksia kuin myös uudempaa poikkeusluvin rakentunutta pientalorakennuskantaa. Asuinrakennusten lisäksi alueella sijaitsee pieni ratsastutila. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 35 ha. Asuinrakennuksia suunnittelualueella on nykyisin 10.

2.2.2 Maanomistus

Alue on pääosin yksityistahojen omistuksessa. Nedre Stenbackan tila on kaupungin omistuksessa (n. 11 ha).

Maanomistuskartta on liitteenä 3.

2.2.3

Rakennettu ympäristö**Maankäyttö**

Kaava-alue käsittää Övre ja Nedre Stenbackan tilakeskukset peltoalueineen, Espoonlahden rantaniittyjä, sekä jo rakennettuja kiinteistöjä Mulbyn asemakaava-alueen reunassa.

Nykyiset asuinkiinteistöt käsittävät eri vuosikymmenten aikana poikkeusluvin syntynyttä pientalorakennuskantaa, sekä muutamia hyvin vanhoja historillisia rakennuksia.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava-alueen itäosalla sijaitsee asuinrakennuksia, jotka ovat eri vuosikymmeniltä. Rakennuskanta koostuu aina historiallisesti tärkeistä rakennuksista moderneihin pientaloratkaisuihin saakka. Alue hahmottuu ajallisesti vaihtelevana ja hyvin kylämäisenä asuinalueena.

Asemakaava-alueen luoteispuolella sijaitsee Lasilaakson asemakaava-alue. Kyseisessä kaavassa Fiskarsinmäen lehtoalue Espoonlahden pohjukassa on esitetty luonnonsuojelualueeksi. Sitä seuraa AO-1 -merkinnällä olevia erillis-pientalojen korttelialueita, joiden tehokkuusluku on $e = 0,15$. Pientaloalueet vaihtuvat YL -kortteleiden sekä VU -varauksen kautta kerrostalokortteiksi (AK), joiden tehokkuusluku $e = 0,50$. Espoonjokivarteen on merkitty lähivirkistysalue VL ja Espoonjoki on vesialuetta E-wk, joka on osoitettu kaupungin käyttöön.

Kaupunki-/taajamakuva

Rakentaminen itse kaava-alueella on pääosin pienpiirteistä ja maisemaan luontevasti sijoittuvaa pientaloasutusta, joka on tiivistynyt Muulon keskiaikaisten kylämäen lakialueille.

Espoonjoen pohjoispuolella sijaitseva Lasilaakson asuinalue noudattaa väljää pienimuotoista rakennustapaa, mutta kaava-alueen koillispuolella olevan laajan teollisuusalueen mittakaava ja materiaalit poikkeavat voimakkaasti Kurttilan alueen rakennusperinteestä.

LiikenneAjoneuvoliikenne

Liikenteellisesti asemakaava-alueen sijainti Kauklahden paikalliskeskuksen eteläpuolella on edullinen alueen lähellä kulkevan Kauklahdenväylän sekä alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan rautatien ansiosta. Alueen saavutettavuus valtakunnallisilta väyliltä on hyvä. Alueen etäisyys Kauklahden paikalliskeskuksesta on keskimäärin noin 2 km ja Mankin seisakkeelta noin 1 km.

Alueen tieverkon rungon muodostavat Kauklahdenväylä, joka on Tiehallinnon ylläpitämä maantie 1131 ja Kurttilantie. Kauklahdenväylä on rakennettu 1970 -luvulla ja se yhdistää Kehä III:n ja Länsiväylän. Kauklahdenväylä on varauduttu leventämään 2+2 -kaistaiseksi. Kehä III:n länsipuolella tie jatkuu Lapinkyläntienä edelleen Siuntioon. Väylä on kaksikaistainen ja sen tärkeimmät liittymät on varustettu keskisaarekkeilla tai väistötöillä. Tien liikennemäärä Kurttilantien liittymästä itään oli vuonna 2014 11 400 autoa arkivuorokaudessa, raskaanliikenteen osuuden ollessa 8 % ja Hyttimestarintien liittymästä länteen 11 400 autoa/vrk, raskaanliikenteen osuuden ollessa myös 8 %.

Kaava-alue ei liity suoraan Kauklahdenväylään. Alueelta on mahdollisuus kulkea Kauklahdenväylälle Mulbyn asemakaava-alueen läpi.

Alueen nykyinen tieverkko on nykyisin vaatimatonta. Alueen läpi kulkee tällä hetkellä vain kaksi vanhaa kylätietä Stenbackantie ja Mustalahdentie.

Kevytliikenne

Jalankulkua ja pyöräilyä ei ole erotettu ajoneuvoliikenteestä, vaan se kulkee ajoradalla tai pientareella.

Alueen sisäinen liikenne ja paikoitus

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Kaukalahden keskustassa ja Kaukalahden teollisuusalueella sekä kyläkauppa Kurttilantien ja Saunaniementien kulkumauksessa. Nopeusrajoitus alueen sisäisellä tieverkolla on 30 - 40 km/h.

Pysäköintipaikkoja on rakennettava 2 ap/ erillispientaloasunto.

Julkinen liikenne

Kurttilan aluetta palvelee seudullisesti bussilinja 165 Helsinki - Kauklahti, jonka reitti kulkee Kurttilantien kautta. Metroyhteys Ruoholahdesta Matinkylään otetaan käyttöön elokuussa 2016, jonka jälkeen linja 165 muuttuu liityntälinjaksi Kaukalahdesta Matinkylän metroasemalle. Bussivuorot kulkevat päivisin kahdesti tunnissa ja ruuhka-aikana neljä kertaa tunnissa. Sisäisesti aluetta palvelee bussilinja 65K Espoonlahti - Kauklahti - Espoonkartano, joka kulkee Mankista Espoonkartanon ja Kaukalahden kautta Espoonlahteen. Bussilinja kulkee päivisin 9 - 18 puolen tunnin välein. Öisin ja viikonloppuisin Kurttilan läpi liikennöi 165N. Varsinkin alueen pohjoisosia palvelee myös arkisin ruuhka-aikoina ruuhkasuuntaan liikennöivä linja 165V.

Kurttilan alueelta on matkaa Kaukalahden rautatieasemalle keskimäärin 2 km, joten rantaradan junaliikenneyhteydet ovat käytettävissä. Kaukalahdesta on junayhteys Helsinkiin päivisin neljä kertaa tunnissa ja ruuhka-aikoina kuusi kertaa tunnissa (E-, U-, S- ja L-junat). Liityntämatka on kohtuullisen etäisyyden ansiosta tehtävissä myös polkupyörällä. Liityntämatkoja varten on Kaukalahden asemalla käytettävissä noin 224 liityntäpysäköintipaikkaa autoille ja 109 paikkaa polkupyörille. Liityntämatkaan voi käyttää myös em. Bussilinjaa 165 tai 65K.

Asemakaava-alueelta on lyhempi matka Mankin seisakkeelle kuin Kaukalahden asemalle. Mankin seisakkeelta on yhteys Helsinkiin vain kerran tunnissa (U- / L-junat). Seisakkeella ei ole pysäköintipaikkoja autoille. Mankin seisakkeen lakkauttamista on kaavailtu ja lakkautus tapahtunee vuonna 2016. Lakkautuksen jälkeen aluetta palvelisi linja 118 (nykyinen 18), jonka reitti ulottuu tällä hetkellä Tapiolasta Espoon keskuksen kautta Kauklahteen. Mankin seisakkeen lakkauttamisen myötä kyseisen linjan reittiä pidennettäisiin Lasilaaksoon. Lakkautaminen saattaa viivästyä, koska Lasimäentietä ei ympäristöluvan viivästytmisen vuoksi ole saatu rakennettua alkuperäisessä aikataulussa. Kaavailtu lakkautaminen voi myös peruuntua, jos Mankin ja Lasilaakson alueelle saadaan osoitettua riittävä määrä uutta asumista.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä palveluita. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kaukalahden ja Saunalahden alueilla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Osalla suunnittelualueesta kulkee vanha vesi- ja viemäriverkosto. Asutuksen lisääntyessä nykyisen verkoston kapasiteetti on kuitenkin riittämätön ja kunnallistekniikka joudutaan uusimaan.

2.2.4

Luonnonolosuhteet

Maisemakuva

Maaston alimman tason muodostaa Espoonjoen laakso, joka avautuu Espoonlahden rannoille ulottuvaksi rantatasangoksi. Laaksoalueiden ja osittain hyvin voimakkaasti kohoavien selänteiden ansiosta raja avoimen maisematilan ja selänteiden välillä on selkeä. Niillä osilla laaksoalueesta, jotka ovat metsittyneet ja kasvaneet umpeen, maisematilan luonne on kuitenkin hämärtynyt.

Alavimpien laaksoalueiden korkeus merenpinnasta on Espoonjoen tuntumassa alle +1m mpy.

Rakennettavuus

Pääosa alueesta on tasaista savikkoa. Alueen itä- ja länsireunalla on hieka/moreenimaa on lähellä maanpintaa. Maaperäkartan rakennettavuusaluearjasta 5A etelään maanpinta laskee tasolta +2.5 tasolle +1.4.

Kumpareilla maanvarainen perustaminen on mahdollista. Muualla rakennukset perustetaan kantavaan moreenikerrostumaan lyötävillä tukipaaluilla. Liikennealueiden ja putkijohtolinjojen maapohjaa joudutaan vahvistamaan syvästabiloinnilla. Mahdollinen kellarirakentaminen edellyttää vesitiiviitä rakenteita ja tuettuja kaivantoja.

Alueen eteläosan rakennuskäyttöön ottaminen edellyttää maanpinnan korottamista tulvasuojelusyistä tasoon +2.8 saakka, mikä johtaa raskaaseen syvästabilointiin. Tällä alueella savikerroksen paksuus on suurimmillaan 22 metriä, joten tarvittavat paalupituudet voivat olla yli 25 metriä.

Maaperäkartta on liitteenä 4.

Luontoarvot

Koko Espoonlahden perukka on jo kauan tunnettu linnustollisesti arvokkaana kohteena. Alue sisällytettiin valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan v. 1982.

Espoonlahti - Saunalahti (asemakaava-alueen ulkopuolella) on kaksiosainen Natura-alue Espoon ja Kirkkonummen rajalla. Se koostuu ruovikkoisesta merenlahdesta sekä metsälehmusvaltaisen jalopuulehdon, niittyjen ja hakamaan muodostamasta maa-alueesta (Fiskarsinmäki), joka on ollut laidunkäytössä 1970 -luvun loppuun saakka.

Espoonlahti on liitetty Naturaan luontodirektiivin perusteella (SCI -alue). Suojeluperusteena ovat alueella esiintyvät luontodirektiivin luontotyypit sekä luontodirektiivin laji, meriuposkuoriainen. Aluetta ei ole liitetty Naturaan linnuston perusteella.

Alueen pohjoisosassa sijaitseva Fiskarsinmäen lehto- ja niittyalue sekä osa rantaruovikkoa on rauhoitettu asetuksella Espoonlahden luonnonsuojelualueeksi. Tästä pieni osa oli mukana valtakunnallisessa lehtojensuojeluohjelmassa. Espoonlahden vesialueen rajausta on valtakunnallisen lintuvesiensuojeluohjelman mukainen. Natura-alueen suojelutavoitteet toteutetaan vesilain ja/tai luonnonsuojelulain nojalla. Vesilaki koskee vesialueella tehtäviä sellaisia toimia, jotka vaativat vesioikeuden luvan.

Mulbyhakan asemakaava-alue rajautuu vähäisessä määrin tähän Espoonlahden Natura 2000 -alueeseen Espoonlahden ja Espoonjoen liittymäkohdassa laajojen lähivirkistysalueiden välityksellä. Varsinaisen Kurttila IA - IB asemakaava-alueen luontoarvoja on kuvattu erillisessä "Luontoselvityksessä Espoon Kurttilan asemakaava-alueelta", joka on päivätty 30.9.2005. Luontoselvitys on päivitetty vuonna 2012. Mulbyhakan kaava-alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten tai silmälläpidettävien kasvien esiintymiä, eikä niitä myöskään löytynyt v. 2005 inventoinnissa. Suunnittelualuetta voidaan kuitenkin luonnehtia kasvistollisesti arvokkaaksi runsaan ja monipuolisen kulttuurikasvuston ansiosta. Alueella kasvaa useita muinaistulokkaita ja vanhan kulttuurin seuralaiskasveja. Luontaisesti suunnittelualueen metsät ovat savimaiden lehtomaisia kankaita ja lehtoja. Äminnenmäen eteläpuolella on lehtipuustoisia entisiä peltoja ja pihojen pikkumetsiköitä. Monet kaava-alueen puustoiset kuviot ovat vasta hiljattain metsitettyjä tai metsittymään jätettyjä peltoja. Näiden yleensä savipohjaisten ja reheväkasvuisten peltujen kasvillisuus on kosteilla osilla suurruohoniittyjä ja tuoreilla osilla korkeakasvuista ruoho- ja heinävaltaista niittyä.

Alueen linnusto on tyypillistä pientaloalueen, viljelysten ja reunametsien lajistoa. Alueella havaitut arvokkaimmat lajit ovat palokärki, pensastasku, nokkavarpunen ja peltosirkku. Kaava-alueella on myös pihamiljöitä ja pensoittuvia niittyalueita, joilla on paikallista merkitystä linnustolle. Lambrobäckenin pohjoispuolella Espoonjokivarressa sijaitsee tuore-kostea viljelystä poistunut pellonkulmaus, joka on linnustollisesti merkittävä alue sekä toimii samalla puskuri-vyöhykkeenä Espoonlahden Natura-alueelle.

Alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai harvinaisia sudenkorentoja tai EU:n direktiivilajeja tai muita uhanalaisia perhoslajeja. Päiväperhosista parhaat havainnot ovat ketokultasiipi sekä Espoonlahden tuntumassa havaittu etelänhopeatäplä. Sudenkorentojen osalta lajisto on suppea. Parhaaksi paikaksi näiltäkin osin osoittautui edellä mainittu Övre Stenbackan joenvarsiniitty Lambrobäckenin / Espoonjoen tuntumassa.

Mulbyn asemakaava-alueella ei myöskään ole havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä alueella. Tutkimusalueelta ei myöskään löytynyt yhtään liito-oravalle erityisen hyvin soveltuvaa metsikköä tai pihapiiriä.

Luontoinventoinnissa kartoitettiin myös lepakot. Kaikki lepakot ovat Suomessa luonnonsuojelulaille rauhoitettuja ja kaikki maassamme havaitut lepakkolajit kuuluvat EU:n Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajilistaan. Kartoituksen aikana havaittiin alueella pohjanlepakoita, vesisiippoja ja viiksisiippoja. Havaitut lajit ovat maassamme yleisiä. Tämän kartoituksen yhteydessä ei havaittu harvinaisempia lajeja eikä uhanalaista ripsisiippaa. Kartoituksen yhteydessä ei löytynyt alueita, joilla lepakoita olisi saalistanut erityisen runsaasti. Espoonjoen - Lambrobäckenin ranta-alueelta kertyi tasaisesti havaintoja.

2.2.5 Erityispiirteet

Mulbynhakan alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävä **Työväentalo Rannikko**. Suurlakon 1905 jälkeen perustetun työväenyhdistys Rannikon toimiloiksi muunnettu vanha huvila on vanhin Espoon työväentaloista. Rakennusta laajennettiin vuonna 1909.

Äminnenreitti - Äminne kulturstråk liitteessä 8 on esitetty lähialueen kulttuurihistorialliset rakennukset ja ympäristöt niiden käyttötarkoitukset ja kaavamerkinnot.

2.2.6 Suojelukohteet

Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten tai silmälläpidettävien kasvien esiintymiä. Näitä ei myöskään löytynyt vuoden 2005 inventoinnissa. Espoonlahden Natura-alue sijaitsee aivan kaava-alueen vieressä. Ks. aiemmin kohta 2.2.4.

Keskiaikaiset kylämäet ovat vanhoja, usein jo 1500-luvulla asuttuina olleita mäkikiä, joilla kylien keskeiset tilat sijaitsivat. Keskiaikaiset kylämäet kuuluvat historiallisen ajan kiinteisiin muinaisjäänköksiin, jotka on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla. Mulbynhakan alueella on **Muulon (Mulbyn)** kylätontti. Siihen on kuulunut 1540-luvun maakirjan mukaan 5 taloa, joista yksi oli jo tuolloin autio. Muulon kylän talot ovat olleet hajallaan eri puolilla Äminnen mäkettä. Kylämäen alueilla on mahdollisesti säilynyt keskiaikaisia asuinkerrostumia. Mulbynhakan kaava-alueella sijaitsee Mulbyn Hindsin kylätontti, joka Museoviraston lausunnon mukaan on todettu myöhemmän maankäytön tuhoamaksi.

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Mulbynhakan aluetta tullaan kehittämään asumispainotteisena osana Suur-Kauklahden paikalliskeskusta maakuntakaavan ja Espoon eteläosien yleiskaavan suuntaviivoja noudattaen.

Espoon kaupunginhallitus on hyväksynyt Kurttila IA - IB alueelle tavoiteohjelman 21.08.2001, jonka periaatteet ovat olleet asemakaavan laadinnan pohjana.

Alueelle kaavoitetaan alueen paikallisista lähtökohdista sen ominaispiirteet huomioiva asuinalue yleispiirteiset kaavat huomioiden. Asemakaavalla pyritään eheyttämään ja täydentämään nykyistä pientalovaltaista rakennettua ympäristöä sekä kaavoittamaan uusia ympäristöön soveltuvia pientalokortteleita pelto-alueiden keskelle. Läntiset osat kaava-alueesta osoitetaan virkistyskäyttöön.

3.2 Alueen toimintoja, mitoitus ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kaupunginhallituksen tavoiteohjelmaa koskevan päätökseen esittelytekstissä on tavoitteina esitetty mm. seuraavaa: Kaavoituksen yhteydessä parannetaan asuntokatuja katuverkoston toimivuutta sekä edistetään liikenneturvallisuutta ja joustavia kevytliikenneyhteyksiä suunnitelmallisesti. Turvalliset liikenneyhteydet korostuvat myös kaavoituksen kautta ratkaistavien koulujen, päiväkotien sekä muiden julkisten palveluiden tilavarausten ja asuntoalueiden suhteissa.

Alueen läntisimmät osat rantalaaksoa kaavoitetaan viheralueiksi ulkoilureittiyhteyksineen. Itäpuolelle sijoitetaan asumista ja tädennetään nykyistä asuimistoa. Uudet asuinalueet tulevat liittymään Mulbyn asemakaavan asuinalueisiin ja jatkavat tätä kautta Kurttilan yhtenäistä asuinaluetta.

Kaavoituksen yhteydessä ratkaistaan myös säilytettävät erityisalueet tai kohteet esim. kulttuurihistoriallisten arvojen tai maisenaan ja luontosuhteisiin liittyvin perustein.

Kaava-alueen liikenteelliset lähtökohdat on määritelty Saunalahti - Kurttila - Vanttila - Kauklahti osayleiskaavassa ja Espoon eteläosien yleiskaavassa.

Katuverkko jäsenellään liikenneturvallisuusperiaatteet huomioiden mahdollisimman paljon nykyiseen tiestöön tukeutuen. Ajonopeuksia hillitään suunnitelmalla kadut ajonopeudeltaan alhaisiksi.

Joukkoliikenneyhteyksiä parannetaan Mankin ja Kauklahden asemille erityisesti liityntäliikennettä kehittämällä.

Kevyen liikenteen yhteydet osoitetaan liikennettä synnyttäviin kohteisiin kuten asemat, bussipysäkit, koulut, päiväkodit, liikuntapaikat jne. Viheralueille sijoittuvien ulkoilureittien mm. rantaraitin jatkuvuus ja turvallisuus huomioidaan.

3.3 Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus asemakaavan tavoiteohjelmasta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 18.06.2001:

Alueen toivottiin säilyvän omakotimaisena ja väljästi rakennettuna sekä nykyisten asuintalojen ja -paikkojen säilyvän. Lisäksi tilaisuudessa tuli esille kaava-alueen rajan tarkistaminen laajemmaksi.

Katuverkoston ja tonttiliittymien toivottiin säilyvän nykyisellään.

Toivottiin kulttuurimaiseman ja maiseman erityispiirteiden säilymistä.

Alueesta toivottiin viihtyisää pientalovaltaista ympäristöä, jossa säilyy luonnossa liikkumismahdollisuudet sekä luonnon erityisarvot.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Mulbynhakan kaava-alue sijaitsee Kauklahden keskustan tuntumassa hyvien liikenneyhteyksien varrella noin 2 km päässä Kauklahden rautatieasemasta. Erityisesti kaava-alueen keskeisestä sijainnista johtuen sekä alati kasvavan pientalotonttikysynnän vuoksi alue tulee saada pikaisesti asemakaavoituksen piiriin. Näin voidaan toisaalta turvata Kurttilan kehittyminen pientalovaltaisena, erityisarvot huomioivana alueena ja toisaalta lisätä tontti- ja palvelutarjontaa Kauklahden alueella.

Asemakaava perustuu siihen, että nykyistä asuinalueetta täydennetään pientaloalueena ja katuverkkoa kehitetään. Kaavassa keskeisiä lähtökohtia ovat olleet myös alueen kulttuurihistoriallisesti, luonnonsuojelullisesti ja maisemallisesti merkittävien piirteitten huomioiminen siten, että kehittyvä ja täydentyvä asuinalue säilyi ilmeeltään omaleimaisena.

Vanha viljelymaisema esitetään säilytettäväksi avoimena virkistysalueena, jonka lounaisreunassa kulkee raittiyhteys. Maisemaa jäsentävällä tilakeskusalueella osoitetaan asumistoimintojen lisäksi varaus pienelle "ratsastuskeskukselle".

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala n. 34 ha.

Kokonaiskerrosala on 28 877 k-m², joista asuinrakentamista on 26 277 k-m².

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Korttelialueet

Erillispienalojen korttelialue AO, n. 8 000 k-m², e = 0,10 - 0,30, kerrosluku II

Rakennetut ja niihin liittyvät alueet on merkitty kaavamerkinnällä AO. Tehokkuusluku on e = 0,20, jonka lisäksi saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Toteutetusta rakennusoikeudesta saa käyttää 15% ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman työ- ja liiketilan rakentamiseen.

Björkbackan taloryhmä sekä Övre Stenbackan ja Nedre Stenbackan tilakeskukset varustetaan merkinnällä s-1: Rakennusala, jolla olevat rakennukset pihapiireineen tulee säilyttää. Alueella olevia rakennuksia ja rakennelmia ei saa purkaa. Julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Tällä osalla Övre Stenbackan ja Nedre Stenbackan rakennusoikeus on e = 0,1.

Erillispienalojen korttelialue AO-1, joka on suunniteltava ja toteutettava kortteleittain yhtenäisesti, n. 18 200 k-m², e = 0,20 - 0,30, kerrosluku II

Uudet korttelialueet avoimien peltoalueiden keskelle ja reunoille on kaavoitettu "rakennetuiksi saariksi", kaavamerkinnällä AO-1. Näiden tehokkuusluku on e = 0,30 ja kerrosluku ehdoton kaksi lukuun ottamatta kortteleita 45049 ja 45072, jossa voi rakentaa myös yksikerroksisia asuinrakennuksia. Mulbyntien itäpuoleisten, Äminnenmäen rakennettuun pientaloalueeseen rajoittuvien kortteleiden tehokkuusluku on e = 0,20 kuten Äminnenmäen rakennetulla osalla.

Vaadittavat autopaikat on sijoitettava autotalliin, joka saa olla enintään 35 m² suuruinen. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi sallitaan enintään 27 m² suuruisen talousrakennus. Talousrakennuksen sijainti on osoitettu kaavakartassa. Periaate on se, että virkistysalueen vieressä talousrakennukset ovat koh-tisuorassa virkistysaluetta vastaan jättäen näkymät avoimiksi, kun taas Mulbyn-

tien viereisillä tonteilla talousrakennukset ovat tien suuntaisesti suojaten piha-
aluetta melulta ym.

Liitteessä 9 alueillustraatio 'saaret ja kaareva tielinja' konsulttityöstä 'Eräiden
korttelialueiden laajuuden määrittäminen Kurttila IA-IB asemakaava-alueella'.

Yleisten rakennusten korttelialue Y-2 0,21 ha, 300 k-m2

Rannikon työväentalo on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla
ympäristö säilytetään (Y-2). Rakennukseen saa sijoittaa kulttuuri-, kerho-, ko-
kous- ja museotiloja sekä näitä toimintoja palvelevia liiketiloja ja asunnon. Piha-
alue on säilytettävä avoimena ja alkuperäistä vastaavassa muodossa.

Virkistysalueet

Lähivirkistysalueet VL ja VL-1, n. 17 ha

Lähivirkistysalueille osoitetaan raitti- ja polkuverkosto. VL-1-merkinnällä on va-
rustettu nykyisin viljelty, avoimet pellot, jotka säilytetään avoimina lähivirkistys-
alueina.

Musslaxängenin kosteikkoon on osoitettu hulevesien imeyttämiseen ja hidas-
tamiseen tarkoitettu alueen osa hu.

Muut alueet

Ratsastustoimintaan varattu korttelialue E-1

Alueelle saa sijoittaa ratsastuskeskuksen. Talli ja ulkotarha on sijoitettava vä-
hintään 100 metrin etäisyydelle asuinrakennuksista ja vähintään 50 metrin etäi-
syydelle viereisestä Espoonjoesta. Alueen käytössä on otettava huomioon ym-
päristönsuojelu- ja eläinsuojelulainsäädännön määräykset.

Erityisalueet E-wk

Espoonjoen alue on asemakaavassa osoitettu Erityisalueeksi, joka on osoitettu
kaupungin käyttöön.

4.3.2 Liikenne

Autoliikenne

Liikenneverkon perustana on ollut Espoon eteläosien yleiskaava.
Uuden kokoojakadun Mulbyntien liikenne ohjataan Espoonjoen pohjoispuolelle
Lasimäentielle ja edelleen Kauklahdenväylälle.

Mulbyn kaava-alueen liikenne ohjataan Mulbyntielle. Ratkaisulla vältetään uu-
den asutuksen liikenteen johtaminen vanhan asutuksen läpi.

Kevytliikenne

Nykyisistä teistä kevyelle liikenteelle siirtyvät Stenbackantien länsiosa ja Mus-
talahdentie Mulbyntiestä etelään. Uusia pyöräilylle ja jalankululle tarkoitettuja
yhteyksiä, jotka helpottavat kulkua erilaisiin palveluihin kuten päiväkotihin,
kouluihin, oppilaitoksiin, joukkoliikenteen asemille ja pysäkeille ovat mm: Ämin-
nenrannan päästä Mulbyntielle ja Rannikontieltä Mulbyntielle asuntokadun yh-
teydessä.

Kaava-alueen länsireunassa Espoonjoen tuntumaan sijoittuu rantaraitti, joka
haarautuu Stenbackansillan kohdalla Lasilaakson puolelle. Rantaraitti on seu-
dullinen ulkoiluraitti ja sen toinen haara suuntautuu jokirantaa myötäillen Kauk-
lahdenväylän ali koilliseen. Toinen tärkeä kevyen liikenteen yhteys yhtyy ranta-
raittiin Lambrobäckenin tuntumassa kaakosta.

Kaava-alueen pohjois-eteläsuunnassa halkaisevalla viheralueella kulkee kevy-
en liikenteen yhteys.

Joukkoliikenne

Alueen joukkoliikennedytydet parantuvat rantaradan parantamisen myötä, jol-
loin junatarjontaa voidaan lisätä. Kaupunkiradan jatkamista Espoosta Kaukla-
heen puoltaa Kauklahden suuralueen kehittyvä maankäyttö.

Bussiliikenteeseen varaudutaan Mulbyntiellä, jolla sijaitsee myös kääntöpaikka ennen jyrkkää Mulbynmäkeä. Kaava-alue ja Lasilaakso saadaan näin liityntäliikenteen piiriin Kaukalahden asemalle, jonka kautta muutkin Kurttilaa palvelevat bussilinjat kulkevat.

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän lausunnon mukaan kaava-alueen joukkoliikenne saattaa kulkea myös rengaslinjana, jolloin reitti kulkisi Mulbynmäkeä myötapäivään.

Tulevaisuudessa lähialueelle saattaa tulla käyttöön myös uusia joukkoliikennejärjestelmiä ja mm. Espoon eteläosien yleiskaavassa Kaukalahdenväylän varteen on esitetty raideliikenteen aluevaraus. Länsisuunnan liikennejärjestelmävaihtoehtoksi on valittu Kivenlahteen ulottuva metro. Yhteydestä Kivenlahdesta Kauklahteen ei ole vielä tarkempaa päätöstä, joten tulevaa vaikutusta Kurttilan kaavoihin ei voi vielä ennakoita.

4.3.3 Palvelut

Asemakaava-alueella ei ole palveluita.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaava-alue tullaan liittämään kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piiriin ja alueelle on laadittu erillinen kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jonka on laatinut Destia.

4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Suurin osa kaava-alueesta on perustusta vaativaa savimaata, joilla kantava maakerros on yli 5 metrin syvyydessä ja rakennettavuusluokka on 4. Savimaita jäsentävät karkeamman maa-aineksen pienehköt mäkikumpareet ovat kuitenkin rakennettavuudeltaan normaalisti rakennettavia.

Asemakaava-alueen parhaita rakennuspaikkoja ovat mäkialueet, joilla rakennettavuusluokka on 2.

Erittäin heikosti rakentamiseen soveltuvia alueita sijaitsee kaava-alueen läntisimmällä osalla Espoonjoen ja Lambrobäckenin suistoalueella. Savien paksuus on osittain yli 25 m ja maanpinta on korkeintaan +1 m mpy. Näillä alueilla rakennettavuusluokka on 5A ja 6.

Asemakaava-alueen läntisimmät osat ovat muutenkin hyvin alavia ja laajat alueet kaava-alueen länsiosissa jäävät alle +3m mpy ja ovat maan painumiselle ja tulville alttiita alueita.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 § edellyttää, että tulvan vaara otetaan huomioon kaavoituksessa ja rakentamisessa. Uutta rakentamista ei tule osoittaa tulvariskialueille niin, että tulva aiheuttaa niille merkittävää vahinkoa. Meren ranta-alueilla tavoitteena on suojata olemassa oleva arvokkaaksi katsottava rakennuskanta kerran 100 vuodessa tai sitä useammin tapahtuvilta tulvilta. Tämä edellyttää varautumista 2,0 metrin korkeudelle nousevaan tulvaan.

Korttelialueet on pyritty sijoittamaan pääosin helpoimmin rakennettaville alueille, joilla ei ole tulvariskiä, ja kaikista huonoimmin rakentamiseen soveltuvat alueet, jotka taas luontosuhteiden tai maisemakuvan kannalta ovat keskeisiä, on jätetty lähivirkistysalueiksi. Niille alueille, jotka sijaitsevat tulrajan alapuolella on osoitettu määräys, että maanpinta on nostettava tulvarajan yläpuolelle.

4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Asemakaavassa on luonnonympäristön tai kasvuston kannalta tärkeimpien alueiden sekä luonnon erityiskohteiden säilyminen on varmistettu erilaisin kaavamerkinnoin ja määräyksin. Laajimmat ja maisemakuvankin kannalta tärkeät yhtenäiset luonnonympäristöt tai vapaa-alueet on asemakaavassa merkitty viheralueiksi. Ne myös liittävätkin Mulbyn alueen osaksi Kaukalahden laajempaa viheralueverkostoa.

4.4

Kaavan mukaiset erityispiirteetSuojeltava rakennus sr-1

Työväentalo Rannikko varustetaan suojelumerkinnällä sr-1: historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa, ja jonka julkisivujen ja vesikaton ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen pihapiirin kallio toimi iltamien ja juhlien jäähypaikkana, josta oli kauniit auringonlaskunäkymät länteen ja peltoalueille. Se on asemakaavan mukaan säilytettävä avoimena ja alkuperäistä vastaavassa muodossa.

Rakennusala, jolla olevat rakennukset tulee pihapiireineen säilyttää s-1

Björkbackan taloryhmä sekä Övre ja Nedre Stenbackan tilakeskusten pihapiirit varustetaan merkinnällä s-1: Rakennusala, jolla olevat rakennukset pihapiireineen tulee säilyttää. Alueella olevia rakennuksia ja rakennelmia ei saa purkaa. Julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Alueen rakennusoikeus on Björkbackassa $e = 0,20$ ja Övre Stenbackassa ja Nedre Stenbackassa $e = 0,10$. Uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sijainnin, materiaalin, mittasuhteitten, väriyksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Säilytettävä rakennus "sä"

Övre Stenbackan viljamakasiini on yksittäisenä rakennuksena esitetty säilytettäväksi. Rakennuksen saa säilyttää sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Maisemakuvassa tärkeä alue sk-1

Espoonjoen rannassa, mäen rinteessä on vanha, kaunis pihapiiri, josta on upeat näkymät merelle. Mäki on vanha juhannuskokkopaikka. Alue tulee kunnostaa ja pitää huolitellussa kunnossa vanhan puutarhan ominaispiirteet sekä avoimet näkymät merelle säilyttäen.

Ensisijaisesti säilytettävät ja kunnostettavat rakennukset s-2

Espoonjoen rannan pihapiirissä on vanha kesähuvi, jossa mm. Aino Sibelius (Järnefelt) on viettänyt lapsuuden kesiään. Rakennus ja pihasauna ovat huonokuntoisia, mutta kunnostamalla niistä saa mainion retkeilymajan tai kahvion. Rakennukset on ensisijaisesti säilytettävä ja kunnostettava. Jos rakennukset puretaan, saa niiden paikoille rakentaa uudet samankokoiset, julkisivumateriaaleiltaan vastaavanlaiset ympäristöön sopeutuvat rakennukset. Päärakennukseen saa sijoittaa 100 k-m²:n suuruisen kahvilan ja sitä palvelevan, enintään 40 k-m²:n suuruisen asunnon.

Kasvistoltaan säilytettävä alueen osa sl-1

Espoonlahteen rajautuva viljelystä poistunut pellonkulmaus, jossa on rehevää heinävaltaista kasvillisuutta, on osoitettu samalla merkinnällä mm. linnuston vuoksi ja siksi, että se toimii samalla myös puskurivyöhykkeenä Espoonlahden Natura-alueelle.

Liitteessä 8 Äminnenreitti - Äminne kulturstråk on esitetty historiallisesti merkittävät rakennukset ympäristöineen, niiden käyttötarkoitukset ja kaavamääräykset.

4.5

Ympäristön häiriötekijät

Mulbynhakan alueen ympäristössä ei ole juurikaan häiriötekijöitä.

4.6

Nimistö

Espoon historiallisten, keskiajalta periytyvien kylännimien muisto elää nykyisessä kaupunkinimistössä. *Mulbyn* kylän talot ovat sijainneet Äminnen ja Mul-

byn kaava-alueilla. Asuinalueennimenä **Mulby** on Kauklahden seudun asukkaiden tuntema ja suomenkielistenkin tässä muodossa käyttämä. Alkuperäisarvon säilyttämiseksi nimelle ei muodosteta suomenkielistä vastinetta. Nimi saadaan näkyville kaavanimistöön uuden kokoojakadun nimessä **Mulbyntie – Mulbyvägen**.

Mulbyn kyläelämään, nuoriin omakotiasuttajiin ja kouluhistoriaan samoin kuin Stenbackan tilan hevostenkasvatukseen liittyvän aihepiirin nimiä ovat Mulbyn tien varren uusien pienempien katujen nimet **Keinuhevoseentie – Gunghästvågen** ja **Jouhikuja – Tagelgränden**. Lyhyt kuja Mulbyhyn tullessa on **Tiukutie – Pinglan**. Hindsin talo on hävinnyt, mutta sen muistoa säilyttää nimi **Hindsinkuja – Hindsgränden**.

Mulbyn viljelylakeudella on puistonimenä **Musslaxängen** niitynnimen mukaan. Vanhoihin *Musslax*-nimiin perustuu myös asuinalueennimi Mustalahti – Musslax Mulbyn kaava-alueen lounaispuolella. Mustanlahdentie on ulottunut sieltä Kurtinmäkeen asti, mutta peltotasangon ylittävä osuus jää nyt ulkoilutiekse ja saa nimen **Vanha Mustanlahdentie – Gamla Musslaxvägen**. Espoonjoen nykyisellä suulla oleva Kauklahden seudun kylien yhteisranta on nimeltään *Pölan* (murteellisesti "Pöölon"). Sinne Stenbackasta vievä ulkoilutie, Espoon rantaraitin osa, on **Pölaninpolku – Pölans stig**.

Mulbyn länsiosan suurkortteli on nimeltään **Stenbacka** vanhan tilannimen mukaan. Tilan jakautuessa syntyneet nimet **Övre Stenbacka** ja **Nedre Stenbacka** tulevat sellaisenaan myös taloille johtavien kahden lyhyen kujan nimiksi. Aiempi Stenbackantie muuttuu uuden Mulbyntien länsipuolella kevyen liikenteen tieksi ja saa nimen **Vanha Stenbackantie – Gamla Stenbackavägen**. Övre Stenbackan emäntää, Stenbackassa ikänsä asunutta Fanny Sandströmiä (1897–1983, o.s. Engman) ja hänen velipuoltaan, Stenbackan isäntää Ivar Rönnbergiä (1885–1933) muistetaan nimillä **Fanny Sandströmin puisto – Fanny Sandströms park** ja **Ivar Rönnbergin puisto – Ivar Rönnbergs park**. Suvun edustajat ovat osallistuneet muistonimien saajien valintaan. Aino Järnefelt (myöhempi Sibelius) vietti nuorena aikaa Stenbackassa. Joenrannan rinnepuisto on hänen mukaansa **Ainonpuisto – Ainoparken**.

Stenbackan rinteeltä kohti merta katseleva uusi tie saa Vionoja-vaikutteisen nimen **Sarkamerentie – Tegarnas väg**. Tulevan puistoalueen ulkoilutie **Pitkänsaranpolku – Långtegsstigen** kulkee *Långtegarna*-nimisillä peltosaroilla. Jokivarren puisto saa nimen **Åbiten**, sillä joenpuoleinen pelto on Stenbackassa tunnettu sillä nimellä. Espoonjoen yli vievät **Mulbysilta – Mulbybron**, **Lasi-laaksonsilta – Glasdalsbron** ja **Stenbackansilta – Stenbackabron**.

Asemakaavan nimistön on suunnitellut Espoon kaupungin nimistöryhmä (MVL, SBS, UK, KM) 2005–09 yhteistyössä mm. paikallisten asukkaiden ja kaupungin käännöstoimiston kanssa.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Kurttila IA - IB kaava-alueesta on laadittu erilliset ympäristövaikutusselvitykset. Laajennetun Kurttila IA - IB -asemakaava-alueen ympäristövaikutus valmistui v. 2004, Mulbyn osalta arviointia täydennettiin v. 2008. Tämän lisäksi laadittiin vuonna 2005 erillinen luontoselvitys Espoon Kurttilan asemakaava-alueelta. Vaikutukset on arvioitu ja luontoselvitys laadittu koko Kurttila IA- IB-kaava-alueesta, josta Mulbynhaka on läntisin osa.

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava on seutukaavan, maakuntakaavan ja Espoon eteläosien yleiskaavan mukainen. Mulbynhakan asemakaava täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta sekä tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin.

Mulbyhakan alue on suurimmaksi osin peltoaluetta, muutamine pientaloalueineen. Kaavassa esitetty täydennysrakentaminen sijoittuu pääsääntöisesti jo nykyisin asuin- ja yleisten rakennusten käytössä oleville kiinteistöille sekä tu-

keutuu jo olemassa olevaan tiestöön ja uuteen kokoojakatuun, jonne esitetään myös uutta katuverkkoa. Peltoalueiden keskelle on osoitettu kaksi uutta asuin-saareketta, samoin tilakeskusten läheisyyteen ja Mulbyntien päähän. Tehokkuus pysyttelee alueella suhteellisen tasaisena perustehokkuusluvun ollessa $e = 0,10 - 0,30$ välillä.

Kaavaehdotus mahdollistaa alueella nykyisin käytettyyn asuinrakennusoikeuteen verrattuna runsaan rakennusoikeuden kasvun mutta koska täydennysrakentaminen tapahtuu todennäköisemmin vähitellen vaikutukset rakennettuun ympäristöön pysyvät pitkästä aikajaksosta johtuen hallittuina.

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella lähellä Kaukalahden ydinkeskustaa ja sen palveluita. Tämän vuoksi tiivistävä kaupunkirakenne on perusteltua ja tuo mukanaan palveluita ylläpitävää asukaspotentiaalia sekä elinvoimaa koko Kaukalahden suuralueelle.

Keskeisimpiin historiallisiin rakennuksiin, niiden pihapiireihin sekä kasvillisuuteen liittyviä suojelu- ja säilyttämisvelvoitteita on esitetty runsaasti asemakaavassa. Asemakaava luo näin ollen hyvät edellytykset kulttuurihistorian kannalta tärkeiden kohteiden ja ympäristöjen säilymiselle.

5.2

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Mulbyn alueen autoliikenneyhteydet tukeutuvat Kaukalahdenväylään, joka on vilkasliikenteinen pääväylä. Kaukalahdenväylältä ei ole suoria tonttiliittymiä Mulbyn alueelle. Suorin yhteys kaava-alueen itäosaan tulee olemaan Kaukalahdenväylältä Kurttilantien pohjoispäästä. Alueelle on myös ajoyhteys etelästä Tillinmäen liittymästä. Liikenteellisenä kokoojaväylänä toimii Kurttilantie. Kurttilantien eteläpää ja muu nykyinen katuverkko on tekniseltä tasoltaan varsin vaatimatonta eikä sellaisenaan vastaa kasvavan maankäytön aiheuttamia liikenteellisiä vaatimuksia.

Kaava-alueen länsiosaan sijoittuu paljon uutta maankäyttöä, joka aiheuttaisi alueen nykyisille kapeille asuinkaduille epätoivottua läpiajoliikennettä, mikäli kaikki liikenne kulkisi Kurttilantien liittymän kautta. Kurttilantien liittymän lisäksi alueelle on esitetty kaavassa toinen kokoojaväylä, joka liittyy Kaukalahdenväylään Lasilaakson kautta. Tämä mahdollistaa alueen länsiosan liikenteen ohjaamisen Lasilaakson liittymän kautta ja vähentää läpiajoliikennettä kapeilla kaduilla. Kokoojaväylä mahdollistaa myös bussiliikenteen tuomisen alueen länsiosiin.

Kaavassa on huomioitu riittävät tilavaraukset liittymien parantamiseen ennustetun liikenteen kasvun vaatimusten mukaan. Lisäksi katutilavarausten osalta poikkileikkaukset on pidetty mahdollisimman kapeina liikenteen sujuvuutta kuitenkin heikentämättä. Jalankulun ja pyöräilyn osalta liikenneturvallisuus paraneekin nykyisestä.

5.3

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavaehdotus on laadittu niin, että siinä on huomioitu maiseman ja "kylän" luonne sekä säilytetty selvityksissä esiin nousseet tärkeimmiksi luokitellut erityis- ja luontoarvot.

Lambrobäckenin koillispuolella oleva avoin maisematila on säilytetty edelleen avoimena ja uusia korttelialueita on sijoitettu varovaisesti nykyisten asuin- ja teistöjen länsipuolelle avoimen maisematilan ja asutun mäkirinteen taitekohdan.

Kurttilasta ei ole löytynyt luonnonsuojelulain 29 § mukaisia luontotyyppieitä eikä metsälain 10 § mukaisia kohteita, eikä myöskään uhanalaisia kasvilajeja. Luontaselvityksessä on todettu, että alueen yksittäisille tonteille voi suunnata uudis- ja lisärakentamista, kunhan alue säilyy nykyisenkaltaisena pientaloalueena. Kyseinen seikka on huomioitu asemakaavaluonnoksessa.

Alueen linnusto on tyypillistä pientaloalueen, viljelysten ja reunametsien lajistoa. Alueella havaitut arvokkaimmat lintulajit ovat palokärki, pensastasku, nokkavarpunen ja peltosirkku. Linnuston perusteella suositellaan säästettäväksi Espoonlahteen rajautuva viljelystä poistunut pellonkulmaus. Samalla alue toimii puskurivyöhykkeenä Espoonlahden Natura-alueelle. Kyseinen alue on säilytetty asemakaavassa osana lähivirkistysaluetta ja varustettu lisäksi sl -1 merkinällä.

Alueella ei havaittu uhanalaisia tai harvinaisia sudenkorentoja tai päiväperhosia. Päiväperhosista parhaat havainnot olivat ketokultasiipi sekä Espoonlahden tuntumassa havaittu etelänhopeatäplä. Linnuston perusteella säilytettäväksi esitetty Espoonlahden rantaniitty on myös etelänhopeatäplälle sovelias ympäristö.

Kaikki lepakot ovat Suomessa luonnonsuojelulain rauhoitettuja ja kaikki maassamme havaitut lepakkolajit kuuluvat EU:n Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajilistaan. Koska alueelta ei löydetty lepakoiden päiväpiiloja tai talvehtimispaikkoja, kaavoituksella ei todennäköisesti ole välitöntä vaikutusta lepakoihin. Kuitenkin rakentaminen ja uudet tieosuudet voivat katkaista lepakoiden käyttämät kulkuyhteydet päiväpiiloista saalistusalueille ja muuttaa lepakoiden hyödyntämiä saalistusalueita. Rakentaminen ja muu ympäristön muuttuminen ei luultavasti vaikuta merkittävästi pohjanlepakoiden saalistusalueisiin ja se pystynee löytämään korvaavia saalistusalueita ja kulkureittejä. Viiksisiipat saalistavat suojaisimmissa paikoissa ja välttävät aukeita. Kyseisiä lähimetsiä on kaavoituksessa huomioitu jättämällä lähimetsiä, joissa lepakohavaintoja on tehty, rakentamisen ulkopuolelle puisto- ja lähivirkistysalueiksi. Vesisiippojen ruokailualue on huomioitu kaavassa säilyttämällä jokiympäristö ja ojanvarsi lähivirkistysalueena.

Kaavoituksessa voidaan esimerkiksi turvata lepakoiden kulkuyhteydet saalistusalueiden välillä viherkäytävien avulla. Lepakot voivat hyödyntää suunnistautumisessaan esim. puuriviä avoimia alueita ylittäessään. Asemakaava ei estä harkittuja puuistutuksia avoimilla maisema-alueilla, mikä ei näin ollen muodostu esteeksi lepakoille.

Luonnonsuojelulain 49 § mukaan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen on kiellettyä ilman alueellisen ympäristökeskuksen poikkeuslupaa. Tämä tulee huomioida, mikäli kaava-alueella olevia rakennuksia puretaan. Myös kaadettavat kolopuut tulee tarkistaa. Kyseiset seikat tulee huomioida asemakaavoituksen jälkeisissä toimenpiteissä.

Luonnon erityiskohteet on huomioitu asemakaavassa ja niiden säilymisedellytykset turvattu kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Näin on menetelty myös alueen historiallisten kylämäkien sekä kulttuurihistoriaan liittyvien kohteiden kanssa. Asemakaava ei siis todennäköisesti vaikeuta maisemaan, luontoon tai kulttuuriin kerrostumiin liittyvien arvojen säilymistä alueella.

Asemakaavassa on myös varauduttu meren ranta-alueen mahdolliseen tulvimiseen, eikä korttelialueita ole osoitettu alle + 2,8 m mpy.

Ote Espoon tulvariskikartasta on liitteenä 10.

Natura -alue

Asemakaava-alueen tuntumassa (ei varsinaista kaava-aluetta) sijaitsevan Espoonlahden Natura-alueen suhteen asemakaavan toteutuminen ei todennäköisimmin aiheuta heikentäviä vaikutuksia.

Vuonna 2002 Espoon eteläosien yleiskaavatyötä varten laadittiin "Arvio rakennemallien vaikutuksista Espoonlahden ja Laajalahden Natura 2000 -alueisiin. Kaikissa rakennemallivaihtoehdoissa Kurttilan alue on esitetty hyvin samanluonteisena, B ja C vaihtoehtojen ollessa jopa samanlaiset. Pääkäyttötarkoitus on kaikissa vaihtoehtoisissa asuminen ja Natura-aluetta lähin vyöhyke Kurttila IA - IB asemakaava-aluetta on esitetty kaikissa rakennemalleissa virkistysalueena (V).

Kyseisessä kirjallisuustutkimuksessa todetaan mm, että rakennemallivaihtoehtoisissa osoitetut uudet rakentamisalueet eivät todennäköisesti aiheuta Natura - alueelle ulottuvia vaikutuksia eikä maankäytön muutoksilla ole ns. yhteisvaikutuksia voimistavia vaikutuksia. Rakennemallit eivät todennäköisesti merkittävästi heikennä Natura 2000 -alueen perusteena olevia luontoarvoja (luontodirektiivin luontotyytit ja meriuposkuoriainen), joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

Mulbyn asemakaava-alue on osoitettu asumiskäyttöön. Natura- aluetta lähinnä olevat alueet on esitetty vyöhykemäisesti lähivirkistysalueina. Asemakaavassa ei ole osoitettu uutta, ympäristön kannalta haitallista tai riskialtista toimintaa. Teoreettisen vedenlaatuun vaikuttavan likaantumisen riskin saattaisi aiheuttaa esim. Mulbyntien / Lasilaakson kautta ohjautuviin kuljetuksiin liittyvät onnettomuusriskit.

Toinen vaikutuksia mahdollisesti aiheuttava seikka liittyy virkistysreitteihin ja alueiden virkistyskäyttöön. Alueen virkistysreitistö on nykyisin hyvin puutteellinen, eivätkä mahdollisuudet tutustua Espoonlahden alueeseen ole näin ollen kovin hyvät. Asemakaavan mukaisesti toteutuessaan virkistyskäyttömahdollisuudet paranevat. Lisääntynyt virkistyskäyttö Natura-alueen läheisyydessä voi teoriassa häiritä etenkin alueella pesiviä lintuja. Mahdollisia häiritseviä vaikutuksia voi säädellä mm. välttämällä virkistysreittien linjaamista liian lähelle Natura- aluetta.

Mulbyn asemakaava käsittää laajoja viheralueita. Natura-aluetta lähin osa Espoonjoen rantavyöhykkeestä on merkitty lähivirkistysalueeksi, jonka kasvillisuus säilytetään. Vastaavasti vanhaan pihapiiriin liittyen alueen ominaispiirteet edellytetään säilytettäväksi ja em. seikka on sisällytetty myös asemakaavamerkintöihin

5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

5.4.1 Palvelut

Mulbynhakan alueen julkiset palvelut paranevat viereisten asemakaavojen toteutumisen myötä. Asemakaavoissa on esitetty uusia koulu- ja päiväkotivarauksia sekä muita julkisten palveluiden varauksia. Näitä alueelle on toivottu jo kauan. Julkisten rakennusten lisääntyminen mahdollistaa myös muuhun harastustoimintaan liittyvien tilojen lisääntymisen. Lisäksi Ämmänselän kaava mahdollistaa pienimuotoisia kaupallisia palveluita Kungsgårdsskolanin lähelle, sekä "ratsastuskeskuksen" Espoonjokivarteen. Kokoluokaltaan ne on sopeutettu alueen pienipiirteeseen ja kylämäiseen luonteeseen. AO -kortteleihin on myös sallittu vähäisten työtilojen toteuttaminen. Tällä tavoin Kurttilan alueelle on pyritty saamaan kyläalueen toimintoja ja aktiivisuutta.

5.4.2 Liikkuminen ja liikenneturvallisuus

Pitkällä aikavälillä Kauklahdenväylään liittyvät parantamistoimenpiteet lisäävät koko Kurttilan alueen liikenneturvallisuutta. Samaan yhteyteen liittyvät melun- torjuntatoimenpiteet lisäävät sekä turvallisuuden tunnetta, että vähentävät melun leviämistä Kurttilan alueella.

Asemakaavan toteutumisen myötä liikkumismahdollisuudet sekä -yhteydet paranevat koko Kurttilan alueella. Toisaalta nykyistä katuverkkoa on säilytetty osin luonteeltaan "kylämaisinä" katuina ja osin osoitettu vain kevytliikennettä varten liikenneturvallisuuden takia.

Uusista kaduista vilkkaimmin liikennöivät varustetaan jalkakäytävällä. Asemakaavassa on esitetty runsaasti uusia kevytliikennereittejä sekä "pikkuka-

tuja", jotka edesauttavat turvallisten reittien verkoston syntymistä viheralueiden päiväkotien ja koulujen välillä.

Uusien katujen ja kevytliikenneyhteyksien suunnittelussa on esteellisyys voitu huomioida paremmin kuin vanhalla tieverkolla. Vanhat tiet on kuitenkin säilytetty yleiselle liikenteelle, vaikka esteettömyysvaatimukset eivät toteudukaan. Ks. myös kohta 5.4.3.

Melu ja ilmanlaatu

Kauklahdenväylän melu ei ulotu Mulbynhakan alueelle. Uuden Mulbyntien liikennemäärät ovat vähäisiä.

Ilmanlaatu kaava-alueella on bioindikaattoriseurannan perusteella hyvä, jäkälävauriot ovat vain lieviä (Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntien alueen bioindikaattoriseuranta vuosina 2004-2005). Vaikka alueen ilmanlaatua ei ole mitattu, sen voidaan arvioida olevan samaa tasoa kuin Kauklahden asuinalueella. Lähin ilmanlaadun mittauspiste oli Hansatien varrella Kauklahdessa vuonna 2003, ja siellä todetut liikenneperäiset typpidioksidi- ja pienhiukkaspitoisuudet olivat pieniä, vain vähän Luukin taustamittausaseman pitoisuuksia korkeammat (Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla 2003).

5.4.3 Virkistys ja sosiaaliset olot

Asemakaavan toteutuminen ei heikennä nykyisten ulkoilureittien tai virkistyskäytössä olevien alueiden käyttömahdollisuuksia. Asemakaavan toteutuminen jäsentää nykyisiä reittejä ja nykyisin "virkistysalueiksi" mielletyt alueet on asemakaavassa esitetty virkistysalueiksi reittiyhteyksineen. Lisääntyvä asukasmäärä tuo alueelle käyttöpaineita, joten sen suuntaaminen eripuolille Kurttilaa luonteeltaan erilaisille virkistysalueille on tärkeää. Lisäksi virkistysalueiden kulumuskestävyyden kannalta on tärkeää, että kulkua viheralueilla kanavoidaan selkeällä reitistöllä.

Yleisesti ottaen reittien toteuttaminen viheralueille parantaa ratkaisevasti niiden virkistyskäyttömahdollisuuksia nykyisestä. Aikanaan myös valaistuksen tuominen alueelle luo turvallisuudentunnetta alueella liikkuville.

Mikäli "ratsastuskeskus" aikanaan toteutuu asemakaavan mukaisesti, se tuo oman elämyksellisen lisänsä virkistysmahdollisuuksiin tavanomaisten leikki- ja muiden puistojen lisäksi.

5.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Koko Kurttilan alueelle on laadittu Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joka valmistui v. 2008. Kunnallisteknistä tarkistus on tehty korttelirakenteen muuttamisen jälkeen.

Mulbyntie tulee siirtymään kunnallistekniikan yleissuunnitelmasta poiketen etelämmäksi ja korttelin 45065 kunnallistekniikka kulkee Kuplettien kautta Mustalahdentiellä, jolloin suurta muutosta linjoihin ei tarvitse tehdä verrattuna kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Rakentamisaikataulu

Kaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle ei ole laadittu erillisiä korttelisuunnitelmia tai rakentamistapaohjeita.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavaratkaisusta saadaan palautetta osana normaalia asiakaspalvelua. Tar-
kemmin toteutus määrittyy osittain asunto-ohjelmointi- ja myöhemmin raken-
nuslupavaiheessa. Kaupunkisuunnittelukeskus toimii yhteistyössä kyseisten vi-
ranomaistahojen kanssa.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset

Vireilletulo

Kaavoituksen laadinnan vireilletulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksessa
1999. Kaavoituksen laadinnan aloitus oli merkitty kaavoitusohjelman vuosille
2000 - 2004, mutta aikataulua on jouduttu siirtämään Kauklahden keskustan
kiireisten kaavoituskohteiden vuoksi. Lisäksi asemakaava-aluetta on laajennet-
tu v. 2003 työohjelman laadinnan yhteydessä.

Sopimukset

Tarvittavat sopimusneuvottelut tulee käydä ennen kaava-asiakirjojen käsittelyä
kaupunginhallituksessa.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen osallistumis- ja arviointisuunni-
telman 03.05.2001 ja tiedotus- ja keskustelutilaisuus asiasta pidettiin
18.06.2001 Kungsgårdsskolanissa. Mulbyn asemakaavaehdotuksen osalta
osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 29.9.2008 ja se on asema-
kaavaselostuksen liitteenä.

7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Asemakaava on laadittu virkatyönä.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmis-
telusta ovat vastanneet sen eri vaiheissa Miika Ruokonen, Anne Liukkonen,
Marja Axelsson, Merja Kiviluoto, Laura Yli-Jama, Veikko Tuominen, Kaisuliina
Vihanti, Juhani Lehikoinen, Katariina Huikka sekä Ruusu-Marja Kärkkäinen.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Laajennetusta Kurttila IA-IB asemakaava-alueesta laadittiin karkea runkosuun-
nitelma alkuvuodesta 2004 ympäristövaikutusten selvittämisen pohjaksi. Saatu-
jen suunnitelmaan liittyvien tarkistusehdotusten lisäksi kyseistä Mulbyn kaava-
aluetta laajemmalle alueelle laadittiin vielä täydentävä luontoselvitys v. 2005.

Näiden vaiheiden jälkeen runkosuunnitelmaa on kehitelty eteenpäin asema-
kaavaehdotukseksi neuvottelemalla eri hallintokuntien asiantuntijoiden kanssa
mm. rakennuskannan säilyttämiseen sekä palveluiden mitoitukseen liittyvistä
kysymyksistä.

7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

Ajankohta	Käsittelytieto
24.4.2001	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Mulbyn osalta päivitetty 29.9.2008
18.6.2001	Tiedotus- ja keskustelu-tilaisuus, Kungsgårdsskolan, paikalla oli runsaat 60 henkeä
21.8.2001	Tavoiteohjelma kaupunginhallituksessa
8.12.2005	Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti Kurttila IA-IB luonnoksen uudelleen valmisteltavaksi. Palauttamisen aikana on tutkittava: - Asumiseen varattavien alueiden osoittamista Espoon kaupungin maille. - Mihin kaupungin maalle voidaan kaavoittaa lisää asuinrakentamista: luovutettavia omakotitontteja, Espoon Kruunun sosiaalista asuntotuotantoa ja markkinahintaan myytäviä tontteja. - Kurttilan kyläalueen AO-kortteleihin merkintää AO-1, joka sisältää § 4 ja tehokkuuden pudottamista $e = 0,20$. - Korttelin 45090 kaventamista pohjoispuoleltaan siten, että viheralue jatkuisi laaksonsuuntaisena viereiselle kaava-alueelle. - Korttelien 45102 ja 45103 kaavamerkintää (A vai AP), rakennusoikeutta, toteutustapaa ja melunsuojausta. Kaupunkisuunnittelulautakunnan palautuksen johdosta on lisätty asuinkorttelialueita kaupungin maalle kortteleihin 45059, 45061, 45085-45090 ja 45095. Kurttilan kyläalueen kaavamääräys on tarkennettu AO-1:ksi ja tarkistettu kaavamääräyksiä ja rakennusoikeuksia.
8.2.2006	Kurttila IA-IB viranomaisneuvottelu. Neuvottelun johdosta on osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetty, selostusta, kaavamääräyksiä ja -merkintöjä tarkennettu ja nostettu alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön idea esiin laa-timalla erillinen kartta, johon historiallisesti merkittävät rakennukset ja ympäristöt on merkitty, esitetty rakennusten kaavamääräykset ja suojelun taso.
12.4.2006	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kurttila IA-IB asemaakaavaluonnoksen nähtäville ja päätti pyytää tarvittavat lausunnot. Ksl päätti myös, että alueen jatkokesittelyn yhteydessä tutkitaan, voidaanko korttelin 45061 lounais-puoleiselle peltoalueelle osoittaa korkeuskäyrään +2.0 mpy saakka asuinkortteleita, joille saadaan riittävä suojaus mahdollisien tulvien varalta, vaikka kantava maaperä on vasta 10-20 metrin syvyydessä savikerroksen alapuolella.
2.5.-2.6.2006 nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti	Mielipiteitä saatiin yhteensä 41 kpl. Nähtävilläolon jälkeen kaava-alue on jaettu kolmeen osaan; Mulby, Åminne ja Kurtinmalmi. Mielipiteistä 12 kohdistui Mulbyn kaava-alueeseen. Niissä esitettiin peltoaluiden ja kulttuurimaiseman säilyttämistä, vastustettiin Mulbyntien ja Rannikonmäen linjausta sekä Vesikansantietä ja Pulkkatietä, ja toisaalta taas rakennusoikeuden lisäämistä omille maa-alueille. Lausunnoissa esitettiin kaavamääräysten tarkentamista mm. alimman lattiako-ron osalta. Mielipiteet ja lausunnot on huomioitu. Alueelle on laadittu konsulttityö "Eräiden korttelialueiden laajuuden määrittäminen Kurttila IA-IB-asemaakaava-alueella", joka perustui perustusolosuhteiden ja tulvavaaran huomioimiseen alavia peltoalueita kaavoitettaessa korttelimaaksi. Työn johdosta korttelien rajausta ja Mulbyntien linjausta on muutettu.

31.3.2007	Konsulttityö "Eräiden korttelialueiden laajuuden määrittäminen Kurttila IA-IB- asemakaava-alueella" valmistui. Työ perustui perustusolosuhteiden ja tulva- vaaran huomioimiseen alavia peltoalueita kaavoitettaessa korttelimaaksi. Työn tekijäksi oli valittu tarjouskilpailussa Avanto Arkkitehdit Oy, työssä oli käytettävä sekä geotekniikan että maisemasuunnittelun asiantuntijoita. Työn johdosta Mulbyntien linjausta muutettiin ja määriteltiin ne alueet, joille uu- disrakentamista voi sijoittaa, eli sekä jo rakennettujen alueiden reunoille että saa- rekkeina virkistysalueen keskelle. Vaihtoehto tukee edelleen maise-marakennetta, säilyttää näkymiä alueella ja tukee yhteyksiä avoimilta tiloilta toiseen sekä merelle päin rakentaminen sulkee osittain näkymiä vanhoilta asutusmäiltä ja niiden mai- semallisesti merkittäviä reuna-alueita jonkin verran enemmän rakennusoikeutta kuin Kurttila IA-IB asemakaavaluonnoksessa
25.11.2009	Mulbyn asemakaavaehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnassa, hyväksyttiin nähtäville MRA 27 §:n mukaan
14.12.2009 - 18.1.2010 näh- tävillä MRA 27 §:n mukaan	Muistutuksia saatiin yhteensä 10, lausunto tai kannanotto saatiin Helsingin seu- dun liikenne-kuntayhtymältä, Espoon ympäristökeskukselta ja kiinteistö- palvelukeskukselta. Suurimassa osassa muistutuksia vastustettiin ajo- tai kevyen liikenteen yhte- yksiä tulevalle Mulbyntielle. Mulbyntien kautta on tarkoitus johtaa ajo Kauk- lahdenväylältä sekä uusille korttelialueille että vanhoille sekä turvata alueen jouk- koliikennepalvelut. Äminnenrannan ja Rannikontien kautta saadaan lyhyet etäi- syydet pysäkeille. Asemakaavaan ja selostukseen on tehty muistutusten ja lausuntojen johdosta pieniä tarkennuksia.
5.5.2010	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen toimitetta-vaksi kaupunginhallitukselle.
19.12.2014	Kaavakarttaa tarkistettiin niin, että hyväksyttäväksi esitettävästä asemakaa-vasta poistettiin korttelit 45048 - 45062 ja kortteli 45065, sekä niihin liittyviä katu-, virkis- tys- ja erityisalueita. Näistä alueista muodostettiin uusia asemakaava Mulbynhaka.
12.1.2015	Kaupunginhallitus rajasi osan Mulbyn asemakaavasta pois. Mulbynhaka on Mul- byn asemakaavasta rajattu alue, jota on tarkasteltu uudelleen.
	Ksl

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Miika Ruokonen
Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö



Asemakaavaselostuksen

LIITE 2
Mulby

Asianumero 5870/503/2008

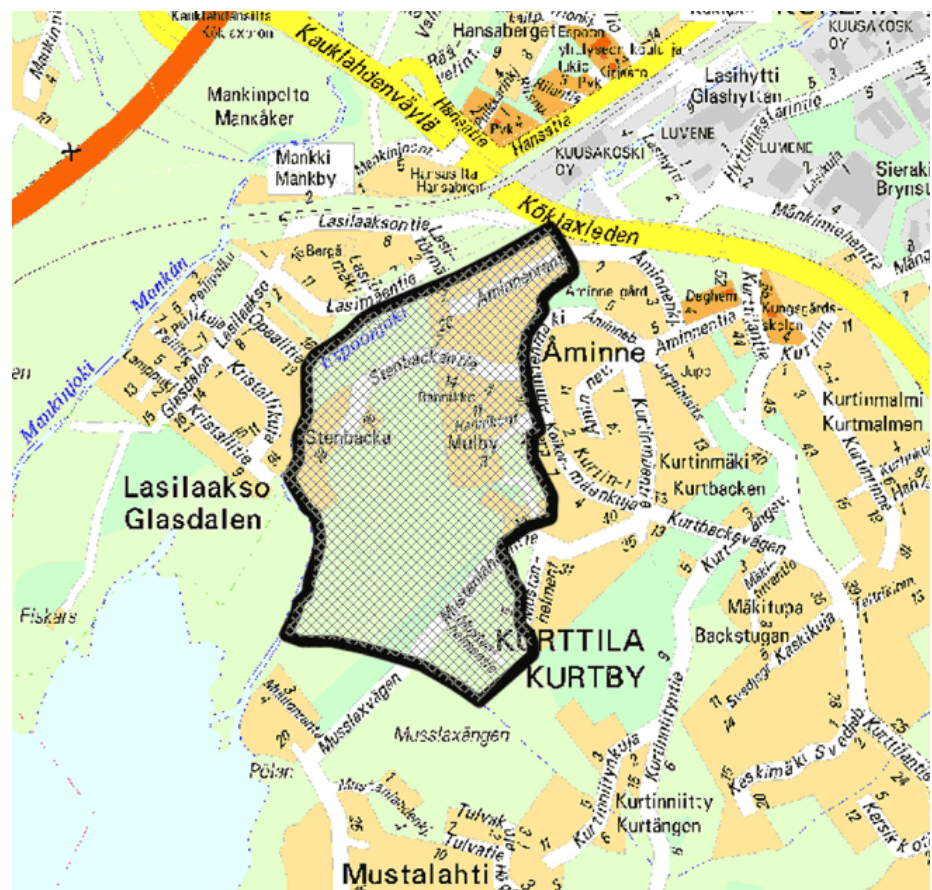
Asemakaava

Aluenumero 521500

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SUUNNITTELUKOHDE

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Sijainti

Alue sijaitsee Kauklahden keskustan ja rantaradan eteläpuolella Kurttilassa. Alue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Espoonjokeen, idässä Äminnen asemakaava-alueeseen ja etelässä Kurtinmäen asemakaavoittamattomiin alueisiin.

Mitä suunnitellaan?

Tavoitteena on alueen maankäytön järjestäminen ja kehittäminen pääosin pientalovaltaisena alueena palveluineen.

Nykytilanne

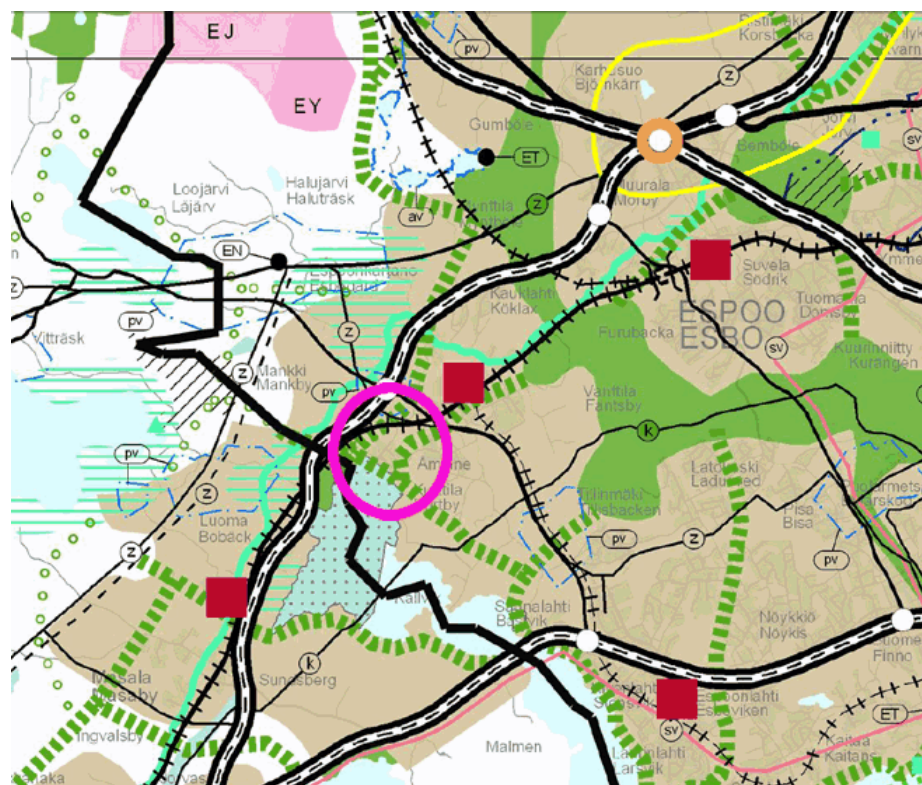
Suunnittelualueella sijaitsee sekä vanhaa rakennuskantaa että uusia poikkeusluvin rakennettuja pientaloja. Lähtökohtana on myös varmistaa kaava-alueelle riittävät julkiset palvelut sekä vihreäalueet ulkoilureittiyhteyksineen.

Maanomistus

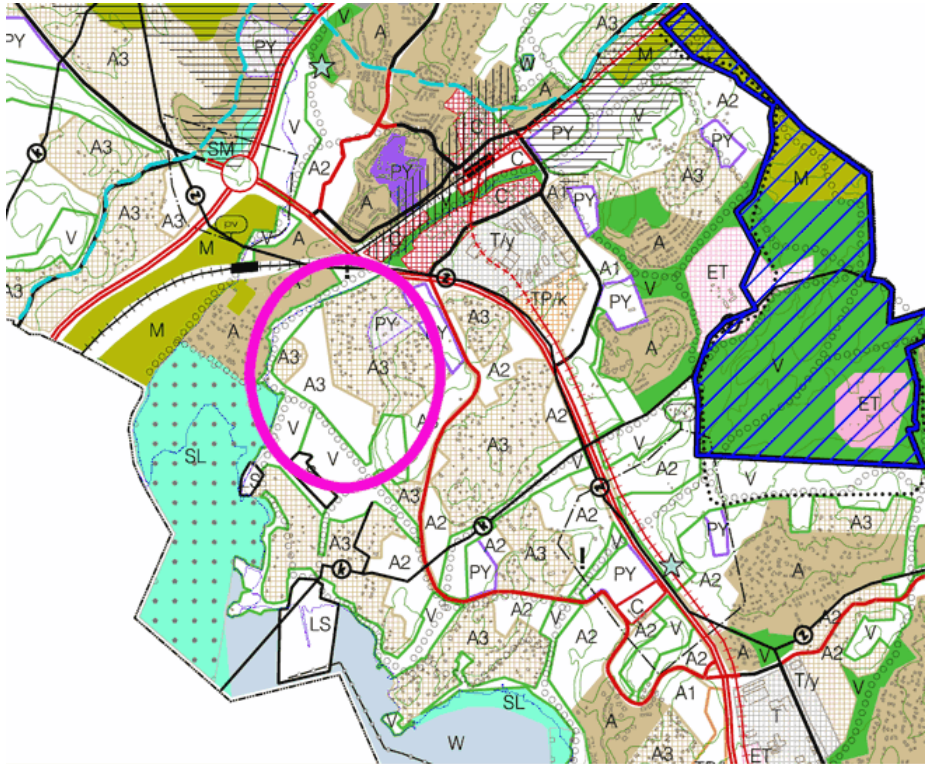
Alue on pääosin yksityisessä ja Espoon kaupungin omistuksessa.

LÄHTÖTIEDOT**Kaavoitustilanne****Maakuntakaava**

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 1999 ja 2000.

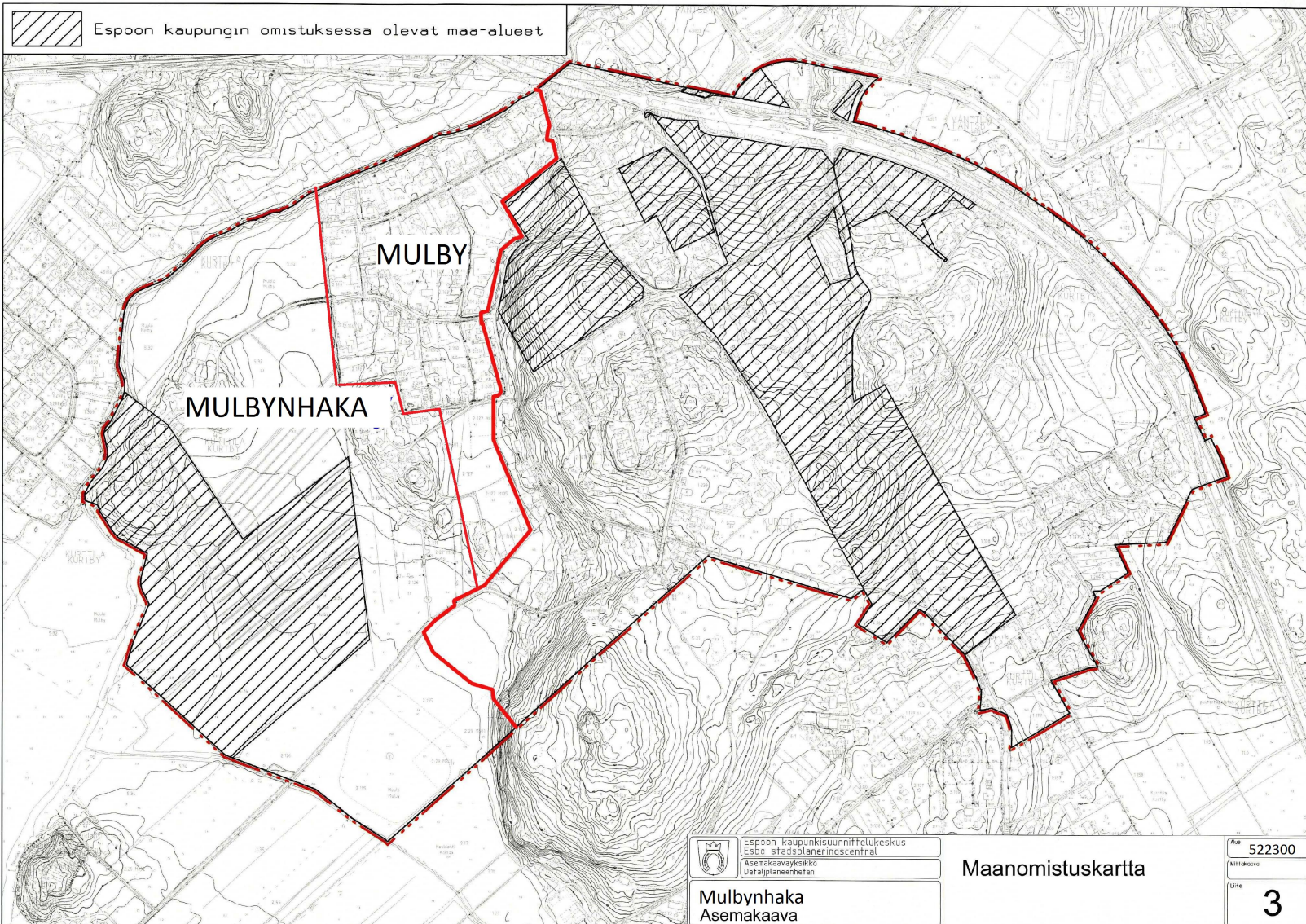


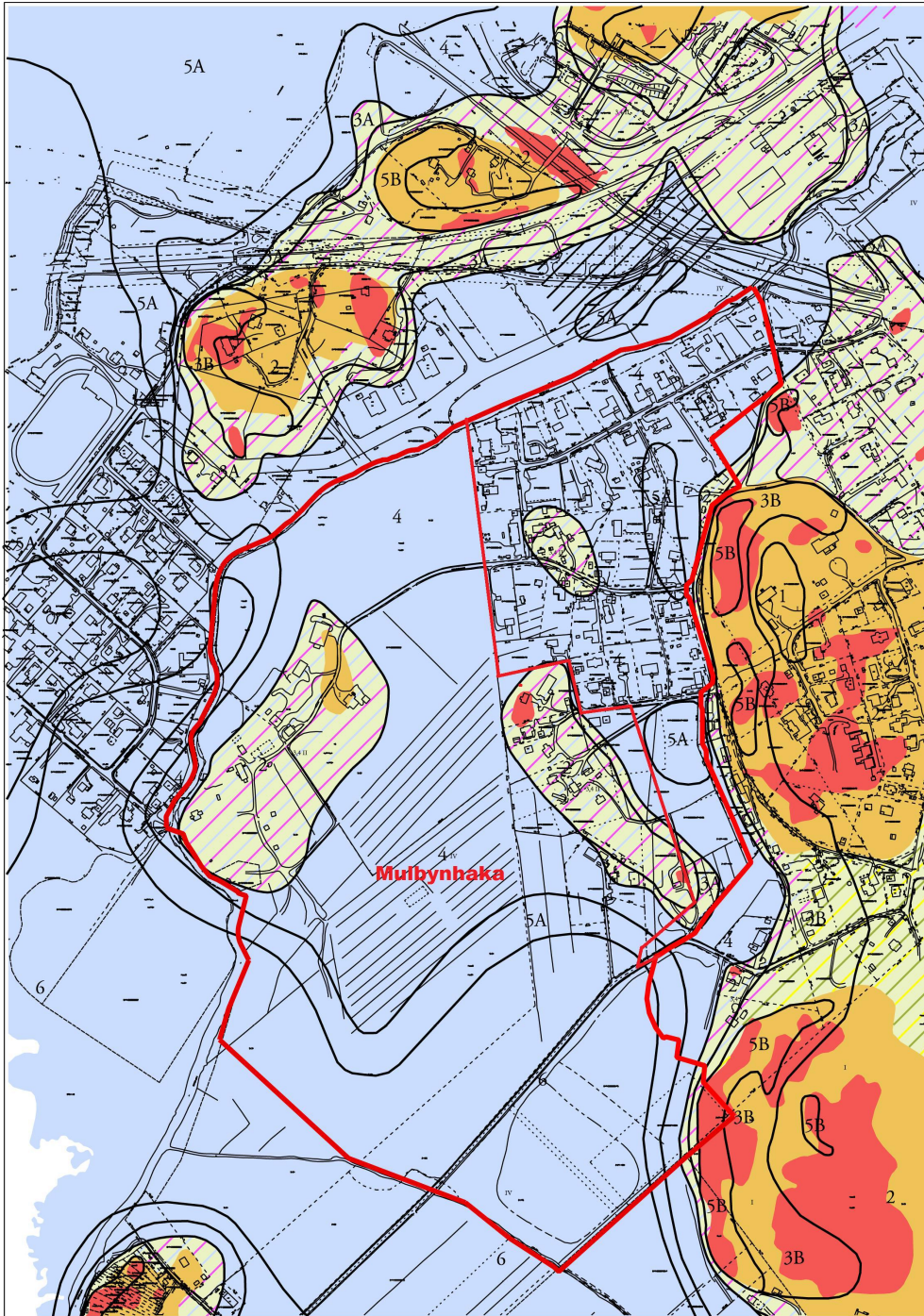
Uudenmaan maakuntakaavassa kaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi viheryhteystarpeineen, joka johtaa Espoonlahden rannalta Keskuspuistoon ja siitä edelleen pohjoiseen Nuuksion alueelle.

Yleiskaava	 Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3, julkisen palvelun ja hallinnon aluetta PY sekä virkistysaluetta V, Espoonjoen rantaan on osoitettu virkistysyhteys.
Asemakaava	Alueella ei ole aiempaa lainvoimaista asemakaavaa.
ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	Kaavan mukaisen rakentamisen suoranainen vaikutusalue on kaava-alue ja sen välitön lähinaapurusto. Lisärakentaminen lisää myös liikennettä ympäristössä. Olemassa olevat selvitykset Tehtyjä selvityksiä ovat "Laajennetun Kurttila IA-IB-asemakaava-alueen ympäristövaikutusselvitys" (2004) ja "Luontoselvitys Espoon Kurttilan asemakaava-alueella" (2005). Tulevat selvitykset Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan hankkeen vaikutukset rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, ihmisten elinoloihin sekä luontoon ja maisemaan.
OSALLISET	Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, kiinteistönomistajat, maanomistajat, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset ja ulkopuoliset lausunnonantajat.
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	Nähtävilläolosta sekä tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista tai kaavakävelystä kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa. Lisäksi tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen sekä lähinaapuruston kiinteistönomistajia.

	Aineisto on virallisesti nähtävillä Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa (käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. kerros, Espoon keskus). Eri kaavavaiheiden aineistoa tuodaan myös esille kaavoituksen sivuille Avoimeen Espooseen (http://www.espoo.fi/avoinespoo). Niihin selvityksiin, joita ei voida viedä internetsivuille voi tutustua kaupunkisuunnittelukeskuksessa. Asemakaavasta esitetyt kirjalliset mielipiteet ja muistutukset jätetään osoitteella: Tekninen- ja ympäristötoimen kirjaamo, PL 4, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: tyt.kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Espoon keskus, Virastopiha 2, katutaso. Kaavan nimi on mainittava.				
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 62 § ja MRL 63 §)	Kaavahankkeelle laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa esitetään mm. miten vuorovaikutus ja osallistuminen kaavoitukseen sekä kaavan vaikutusten arviointi järjestetään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupunkisuunnittelukeskuksen asiakaspalvelupisteessä koko kaavoitusprosessin ajan. Osallisilla on mahdollisuus esittää Uudenmaan ympäristökeskukselle neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ennen kuin asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.				
Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §)	Asemakaavasta järjestetään alkuvaiheessa viranomaisneuvottelu. Muita neuvotteluja asiantuntijaviranomaisten kanssa järjestetään tarpeen mukaan.				
Valmisteluaineisto (MRL 62 § ja MRA 30 §)	Valmisteluaineisto pidetään nähtävillä ja järjestetään tarvittaessa tiedotus- ja keskustelutilaisuus, jossa esitetyt mielipiteet kirjataan muistioon. Valmisteluaineisto pidetään virallisesti nähtävillä 30 päivää Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa. Nähtävilläolona voi määräaikaan mennessä jättää kirjallisen mielipiteen. Saatujen mielipiteiden lyhennelmiin ja vastineisiin voi myöhemmin tutustua kaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä.				
Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)	Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää kaupunkisuunnittelukeskuksessa. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot ja kannanotot asiantuntijaviranomaisilta sekä alueneuvottelukunnalta. Kuntalaisilla ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kirjallisesti kuulutuksessa mainitulla tavalla viimeistään viimeisen nähtävilläolopäivän aikana.				
Kaavan hyväksyminen (MRL 52 § ja MRA 32 §)	Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot sekä toimialojen kannanotot. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville. Nähtävilläolon jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta lähettää ehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Tämän jälkeen valtuusto käsittelee kaavaehdotuksen ja siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Valtuuston käsittelyn jälkeen muistuttajille ilmoitetaan tehdystä päätöksestä. Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.				
Sopimukset	Asemakaavasta käydään tarvittavat sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa kiinteistöpalvelukeskus.				
TAVOITEAIKATAULU	<table> <tr> <td>Valmisteluaineisto</td><td>Alkuvuosi 2006</td></tr> <tr> <td>Asemakaavaehdotus</td><td>Loppuvuosi 2008</td></tr> </table>	Valmisteluaineisto	Alkuvuosi 2006	Asemakaavaehdotus	Loppuvuosi 2008
Valmisteluaineisto	Alkuvuosi 2006				
Asemakaavaehdotus	Loppuvuosi 2008				

VALMISTELUSTA VASTAAVAT JA LISÄTIETOJA ANTAVAT	Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan: Marja Axelsson, puhelin (09) 816 24112 Sähköposti: etunimi.sukunimi@espoo.fi
PÄIVÄYS	29.9.2008

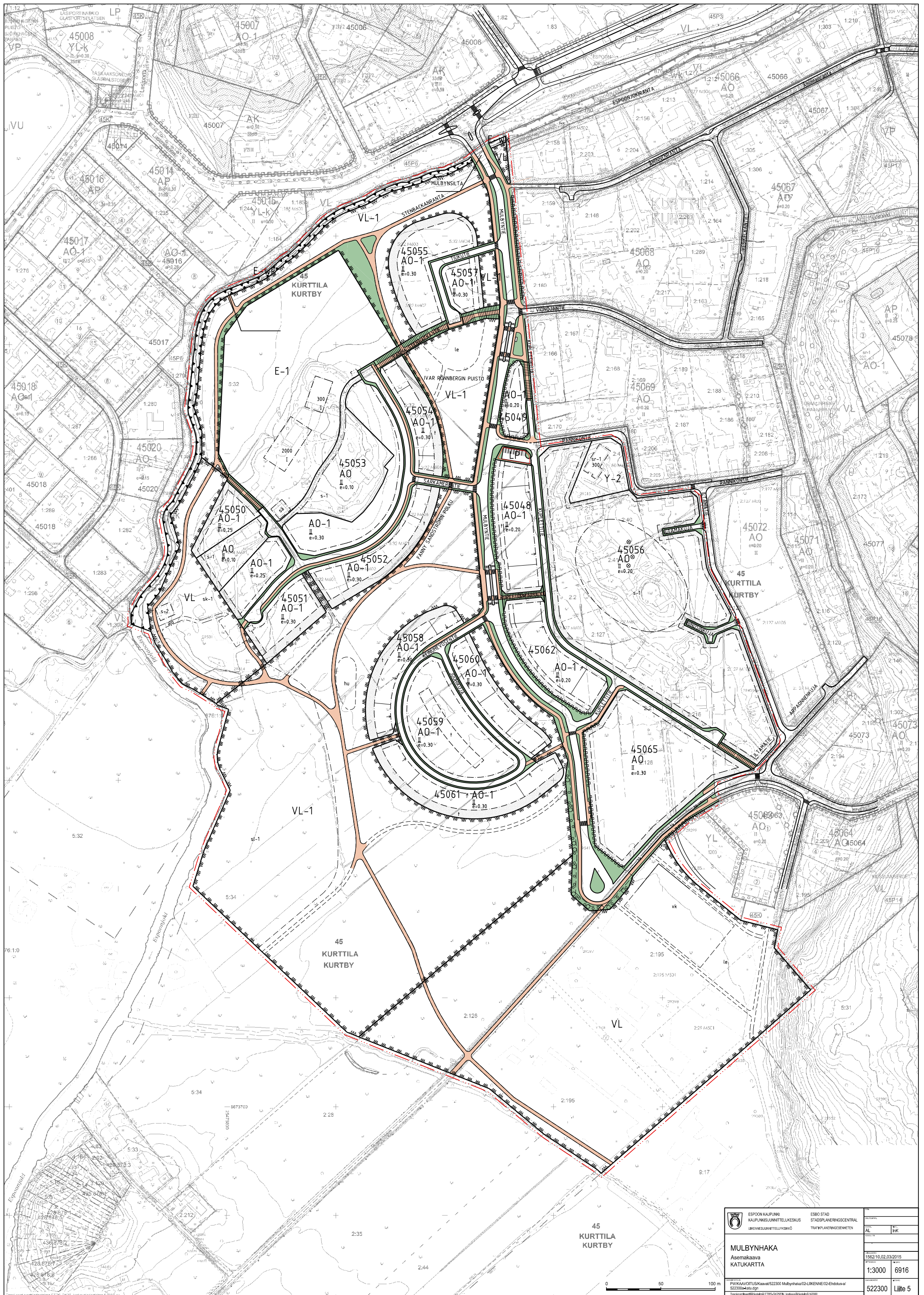


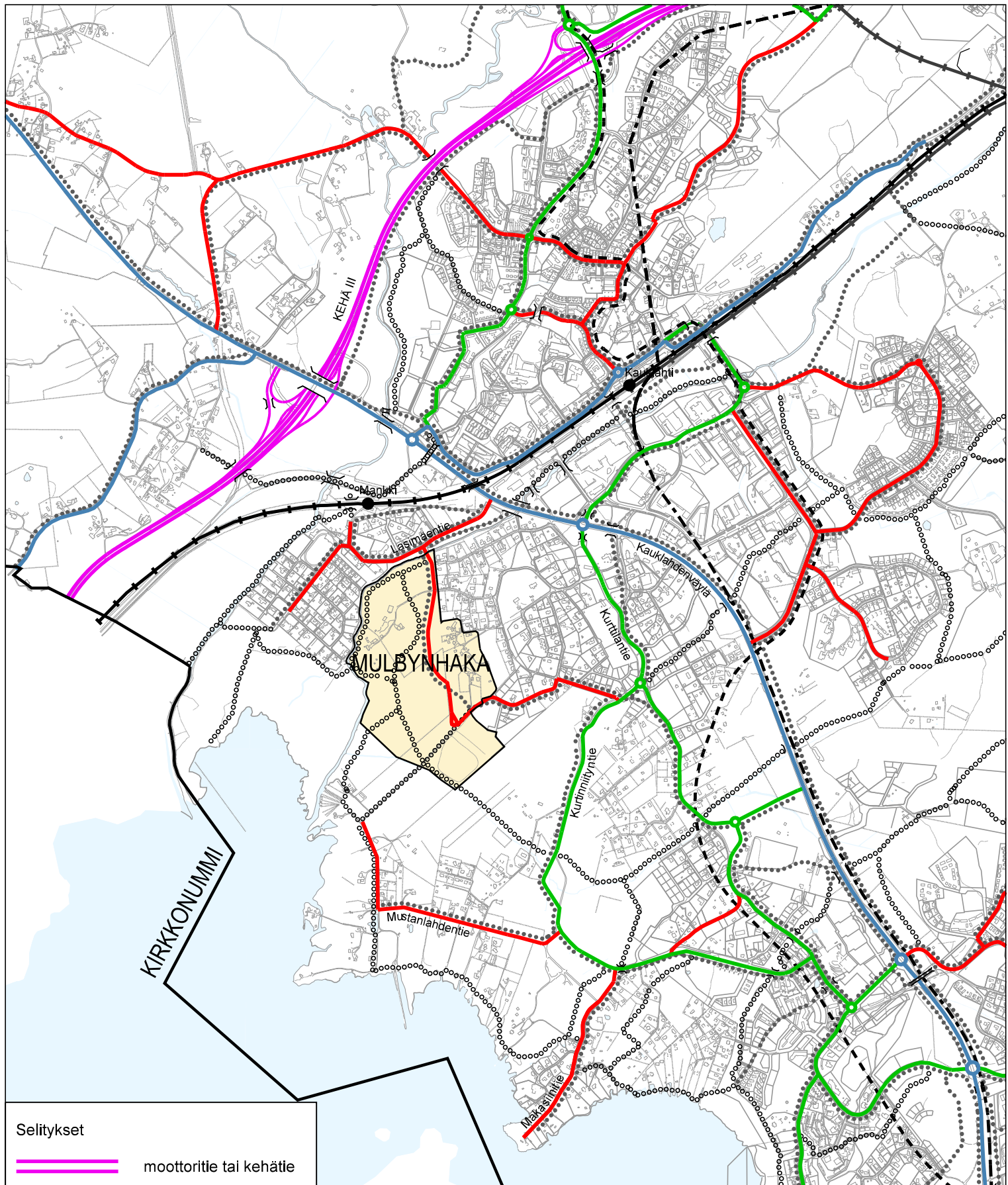


MAALAJIT		VÄRIT
KALLIO		
TURVE	Tv	
SAVI	Sa	
SILTTI	Si	
HIEKKA	Hk	
SORA	Sr	
MOREENI	Mr	
TÄYTE		
Moreenin päällä viivoituksen osoittamaa (esim. silttiä ja savea) maalajia alle 3 m.		

Mulbynhaka 522300, Asemakaava

Liite 4 Maaperäkartta





Selitykset

- moottoritie tai kehätie
- päätie tai pääkatu
- alueellinen kokoojatie
- paikallinen kokoojatie
- rautatie ja asema
- - - raitiotie ja pysäkki
- - - raidevaraus ja pysäkki
- jalankulku- ja pyörätie
- oooooooooooooooooooo ulkoilureitti

0 500 m



ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITELUKESKUS
LIIKENNESUUNNITTELUYKSIKKÖ

ESBO STAD
STADSPLANERINGSCENTRAL
TRAFIKPLANERINGSENHETEN

MULBYNHAKA

Asemakaava

Liikenteen tavoiteverkko

pvm	suunn.	AL	asianumero	1562/10.02.03/2015	liitenumero
muutospvm.	piirt.	InK	mittakaava	1:20 000	Liite 6

hakemistopolku
PW/KAARVOITUS/Kaavat/522300 Mulbynhaka/02-LIIKENNE/02-Ehdotus-a/
522300a-katuksii.dgn
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä N2000

