

Asianumero  
5626/10.02.03/2021  
Aluenumero  
522700

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

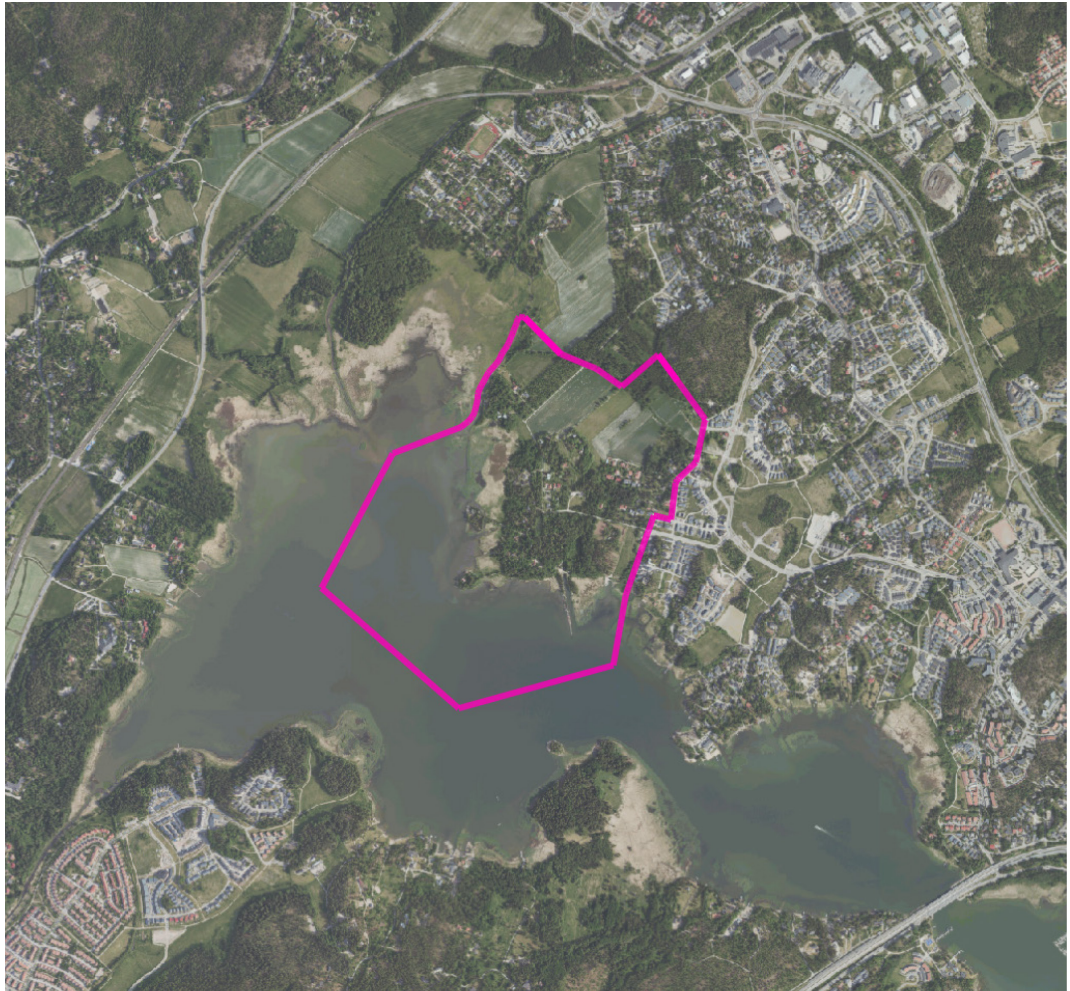
522700 Mustalahti

Asemakaava

Alueelle suunnitellaan asemakaavaa, joka mahdollistaa nykyisen pientaloalueen täydennysrakentamisen. Asemakaavoituksessa tavoitteena on myös mahdollistaa Espoon rantaraitin jatkaminen Mustalahteen sekä tarkastella veneiden talvisäilytysalueen sijoittumista Äminnen vanhan tiilitehtaan alueelle.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti Espoon opaskarttapohjalla.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti ortoilmakuvassa vuodelta 2023.

## Lähtökohdat

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Länsi-Espoossa Kurttilan kaupunginosassa Espoonlahden pohjukassa ja kattaa Mustalahden alueen. Suunnittelualue rajautuu Espoon ja Kirkkonummen väliseen rajaan.

Asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä, mikäli sille on tarvetta.

### Alueen nykytilanne

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

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa olevaa väljästi rakennettua omakotitaloaluetta, jossa on myös laajahkoja metsä- ja pelto-osuuksia. Alueen olemassa oleva rakennuskanta on rakentunut poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen kautta. Alueella sijaitsee yhteensä noin 100 kiinteistöä, joilla sijaitsee noin 50 asuntoa, viisi loma-asuntoa ja noin 50 talousrakennusta. Olemassa olevan rakennuskannan arvioitu kerrosala on yhteensä n. 10 000 k-m<sup>2</sup> mukaan lukien huolto ja piharakennukset.

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

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

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

Alueella on olemassa oleva tieverkko, josta merkittävä osa on yksityisteitä. Alueen kokoojakatuna toimii Mustanlahdentie. Alueen tiestö ei ole asfaltoitua.

## **Maanomistus**

Alue on suurilta osin yksityisessä maanomistuksessa. Espoon kaupunki omistaa maa-alueen Äminnen vanhan tiilitehtaan paikalta sekä peltoalueita Musslaxängenin pelloilta.



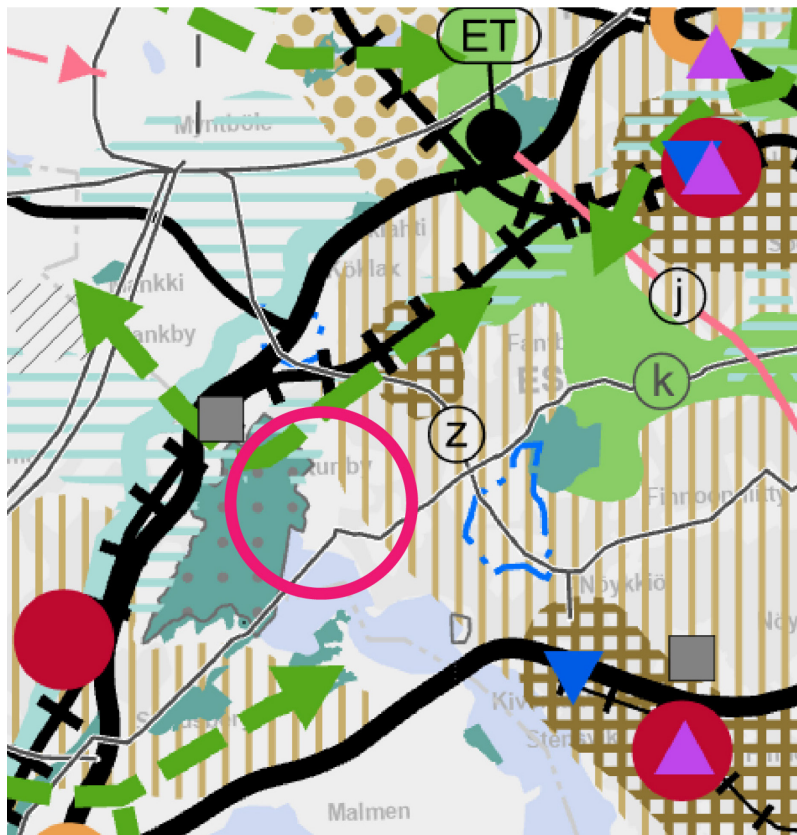
|                                                                                     |                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|  | Yksityinen henkilö, perikunta tai maatalousyrittäjä                             |
|  | Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö, asunto-osuuskunta                             |
|  | Yksityinen tai julkinen yritys, pankki tai vakuutuslaitos, sosiaaliturvarahasto |
|  | Espoon kaupunki                                                                 |
|  | Valtio tai valtion liikelaitos                                                  |
|  | Uskonnollinen yhteisö, säätiö, puolue tai yhdistys                              |
|  | Muu, muu valtio, muu kunta, kuntainliitto, kuntayhtymä                          |
|  | Tuntematon                                                                      |

Kuvat: Suunnittelualan maanomistus eriteltynä sekä maaomistuskartan värien erillinen selite.

## Kaavoitustilanne

### Maakuntakaava

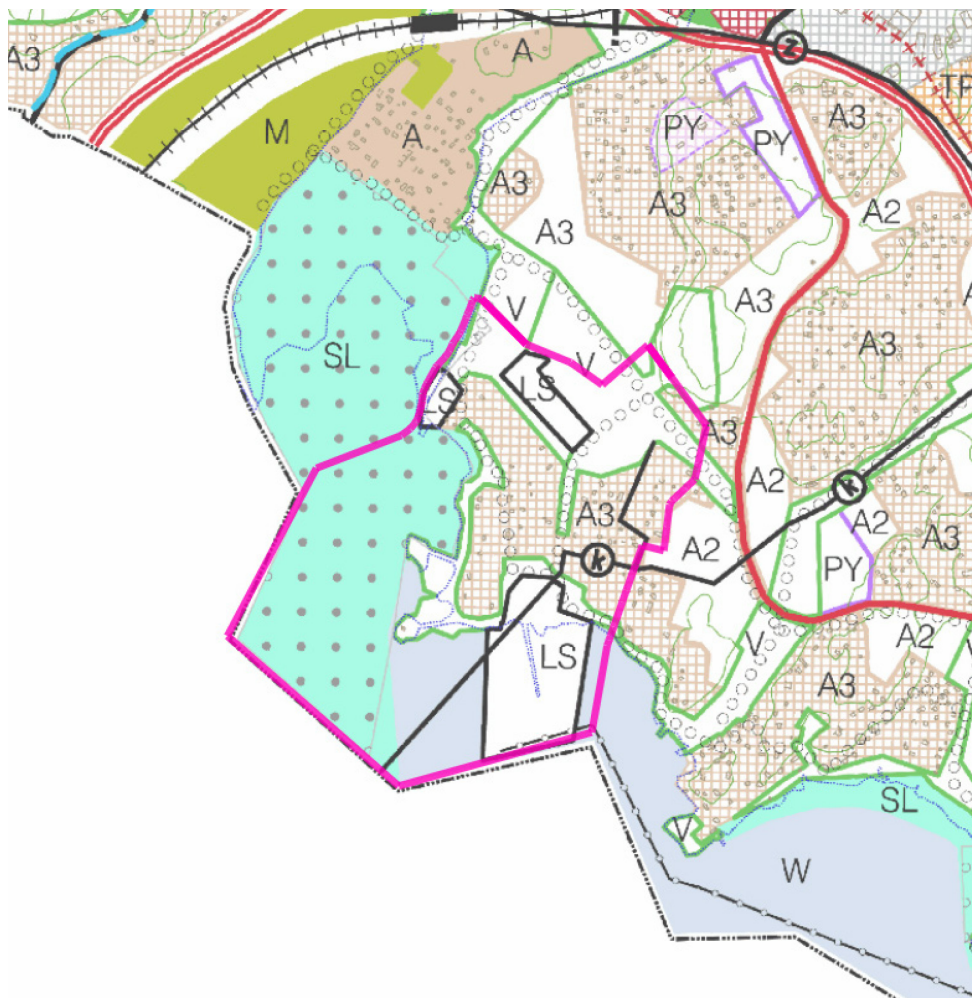
Uusimaa 2050 -kaavassa alue sijoittuu luonnonsuojelualueen ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen väliin. Luonnonsuojelualueella on myös Natura 2000 merkintä. Suurelle osalla suunnittelualuetta ei ole osoitettu maakuntakaavassa varsinaista käyttötarkoitusta, mutta sitä ohjaavat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset, jotka koskevat esimerkiksi kasvun kestävä ohjausta ja ympäristön voimavaroja ja vetovoimaa. Suunnittelualan halki kulkee maakaasun runkoputki. Alueen luoteisreunalla on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö merkintä, jolla viitataan Espoonjoen jokilaaksoon. Luoteisreunalle on myös merkitty viheryhteystarve.



Kuva: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Uusimaa-kaava 2050:n epävirallisessa vaihemaakunta-kaavojen karttayhdistelmässä.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava (EEYK), joka on saanut lainvoiman vuonna 2010. EEEK:ssa alue on osoitettu suurelta osin pientaloalueeksi (A3). Rantaviiva rajautuu luonnonsuojelualueeseen (SL). Luonnonsuojelualue on myös osa Natura 2000 -verkostoa (pallorasteri). Alueelle on myös osoitettu satama-aluetta (LS). Satama-alueet voivat palvella myös venevalkamina tai muina veneilyä palvelevina tiloina. Yleiskaavassa ranta-alueelle ei ole osoitettu rakentamista, vaan ranta-alueet ja kaava-alueen pohjoisosa on merkitty virkistysalueeksi (V). Lisäksi alueen halki on linjattu virkistysyhteyksiä sekä maakaasun runkoputki.



Kuva: Ote voimassa olevasta Espoon eteläosien yleiskaavasta.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota. Yleiskaava on tällä hetkellä valmisteluvaiheessa. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 13.5.2024. Yleiskaava 2060 luonnoksen nähtäville ajalle 3.6.2024–3.9.2024.

### Asemakaava

Alue on asemakaavoittamaton.

### Aloite ja perittävät maksut

Aloitteita ja erilaisia vetoimuksia asemakaavan laatimiseksi on tullut useilta alueen maanomistajilta vuosina 2011, 2012, 2014 ja 2017. Espoon kaupungilla on myös tahotila asemakaavoittaa alue. Nimikkeellä Mustalahti esiintynyt kaavakohde on ollut kaupungin kaavoitusohjelmassa ja kaavoituksen työohjelmissa jo useita vuosia.

Kokouksessaan 14.2.2024 Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta päätti priorisoida Mustalahden asemakaavahanketta.

Koska alueella on useita maanomistajia ja toisaalta kaupungilla on myös intressi kaa-voittaa alue, kaupunki maksaa asemakaavan laatimisesta koituvat kulut.

## Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimuksia (MRL 91 b §). Maankäyttösopimus-neuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

## Mitä alueelle suunnitellaan?

### Tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa Mustalahden alueen maltillinen täydennysrakentuminen, mahdollistaa riittävät virkistyspalvelut sekä turvata alueen monipuoliset luontoarvot. Samalla mahdollistetaan rantaraitin jatkaminen Mustalahden rantavyöhykkeelle, mikä täydentää rantaraitin kattamaan lähes koko Espoon rannikon. Asemakaavaprosessin yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuuksia veneiden talvisäilytysalueen toteuttamiselle.

Asemakaavasta on järjestetty 20.7.2020 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Yhteenveto viranomaisneuvotteluista:

- Alueen suunnitteluun liittyy paljon erilaisia haasteita, kuten tulvariski, joka koskee niin veneiden talvisäilytystä, uutta rakentamista kuin olemassa olevaakin rakentamista. Olevien rakennusten korot tulee tarkistaa. Veneiden talvisäilytysalueet ovat suuria kenttiä, joiden korottaminen on työlästä ja kallista, ja suunnittelussa tulee-kin tutkia vaihtoehtona myös alueita ympäröivää tulvavallia.
- Alueella on paljon suojelukohteita, joiden huomiointi on tärkeää. Tiilitehtaan jään-  
nösten osalta keskustellaan kaupunginmuseon kanssa, onko kajoamislupa mah-  
dollinen, vaikka osittaisena.
- Natura-alueen läheisyys aiheuttaa erityistä suunnittelun tarvetta.
- Alinta rakentamiskorkeutta N2000 + 3,2 m tulee miettiä suhteessa eri asioihin, ku-  
ten katuihin, reitteihin, uusiin rakennuksiin ja vanhoihin rakennuksiin. Esimerkiksi  
Rantaraitti voinee olla välillä osittain veden alla.
- Selvitykset tähän saakka ovat olleet kiitettäviä. Selvitystarvetta on kuitenkin paljon  
lisää.
- Kunnallistekniikan rakentaminen tulee olemaan kallista.
- Pohjoisen peltojen maisema-arvot on huomioitava erityisesti.
- Liikenneverkkoon tarvitaan tiettyjä ratkaisuja pelastuslaitosta varten.
- Natura-alueen vaikutusten arviointia sekä tulvatarkastelu tulee tehdä.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kokouksessaan 5.6.2024 asemakaavan tavoitteiksi seuraavat asiakohdat:

#### 1.1 Maankäyttö ja kaupunkikuva

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

Selvitetään julkisten palveluiden tarvetta ja sijoitusmahdollisuutta alueelle.

Tavoitteena on pienimittakaavainen ja vihreä alue.

Tulvariski rajoittaa rakentamisen mahdollisuuksia alueella.

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

#### 1.2 Virkistys

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

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

#### 1.3 Kulttuuriympäristö ja maisema

Alueen maisemalle tyypilliset piirteet kuten metsäinen perusolemus ja puustoinen rantavyöhyke sekä avoimet näkymät, kuten pellot ja Espoonjokilaakso huomioidaan asemakaavoituksessa.

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

#### 1.4 Luonto ja ekologinen verkosto

Espoonlahden Natura 2000-alue huomioidaan asemakaavassa.

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

Alueen herkkimmät luontokohteet jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

### 1.5 Liikenne

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

Suunnitellaan toimenpiteet Mustanlahdentielle pitkän suoran katuosuu- den liikenneturvallisuuden lisäämiseksi.

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

### 1.6

Satama-alue ja veneiden talvisäilytys

Veneiden talvisäilytyksen ja sataman laajentamisen toteutuskelpoisuus arvioidaan tarkemmin kaavaprosessin aikana.

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

Tavoitteiden hyväksymisen yhteydessä esitettiin kolme erilaista teemakarttaa, joissa oli eritelty Mustalahden asemakaavan erilaisia reunaehdoja maankäytön, luontoarvojen ja kulttuurihistorian näkökulmasta. Teemakartat selitteineen löytyvät tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteistä.

## Suunnitelman kuvaus

Alueelle suunnitellaan asemakaavan tavoitteiden mukaisesti maltillista pientalorakentamista pääosin niin, että merkittäviä uusia rakentamisen paikkoja ei osoiteta, vaan alueen kaupunkirakennetta pyritään tiivistämään olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Asemakaavan tavoitteiden mukaisesti täydennysrakentaminen koostuu erillispientaloista.

Asemakaavoituksen yhteydessä tarkastellaan Espoon rantaraitin mahdollisia linjauksia, sekä mahdollisia uusia virkistysyhteyksiä Mustalahden alueella. Lähtökohtana on tarkastella linjausta mahdollisimman lähellä rantaviivaa. Rantaraitin lisäksi toista merkittävää virkistysyhteyttä tarkastellaan Lambrobäcken puron varrelle. Alueen kahden päävirkistysreitien välille suunnitellaan myös toimivat poikittaiset yhteydet.

Kysymys veneiden talvisäilytyksestä ja mahdollisista satamatoimintojen sijoittumisesta alueelle tarkastellaan erikseen asemakaavaprosessin aikana.

Alueen palveluntarvetta tarkastellaan asemakaavoituksen yhteydessä ja tarvittaessa palveluille etsitään sijainnit suunnittelualueelta.

Suunnittelu on osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisen aikaan vasta hyvin alkuvaiheessa, eikä tässä vaiheessa ole tarkoituksenmukaista kuvata suunnitelman mahdollisia yksityiskohtia. Varsinainen yksityiskohtaisempi suunnittelu antaa tarkemman kuvan alueen tulevasta asemakaavasta ja sen vaikutuksista. Suunnittelun lähtökohtana toimivat edellä mainitut kaavan tavoitteet ja viranomaisneuvotteluissa esitetyt reunaehdot.

Suunnitteluprosessin aikana alueesta teetetään lisäselvityksiä, jotka auttavat suunnittelun tarkentamisessa ja käyttötarkoitusten määrittelyssä.

### **Suunnitelman toteutus**

Asemakaavasta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa. Asemakaavan toteutus on uuden rakentamisen osalta maanomistajien vastuulla.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

### **Vaikutusten arviointi**

Vaikutusalueena ovat suunnittelualue ja sen lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Mustalahden asemakaavan yhteydessä on myös tarpeellista selvittää, onko kaavaprosessin aikana syytä laatia erillinen Natura-vaikutusten arviointi.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä tai vanhojen selvitysten päivityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

## **Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

### **Osalliset**

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

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

## **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)**

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

## **Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)**

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

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 9.9.2024 – 8.10.2024.**

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää **8.10.2024** klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,  
PL 1,  
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: [kirjaamo@espoo.fi](mailto:kirjaamo@espoo.fi)

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Mustalahti, 522700).

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään Kurttilassa uudella Kungsgårdsskolanilla (Kurttilantie 42, 02790 Espoo), 17.9.2024, 17–19.

## **Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)**

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa vuoden 2026 aikana. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

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

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

## **Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)**

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

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

## **Tiedottaminen**

Jokaisella kaavalla on oma verkkosivu osoitteessa espoo.fi. Sieltä löydät kaavaa koskevat ajankohtaiset tiedot, aineistot ja vuorovaikutuksen mahdollisuudet. Helpoiten löydät sivun, kun kirjoitat espoo.fi-verkkosivuston hakukenttään **kaavan aluenumeron**.

Kun kaavan valmisteluaineisto ja myöhemmin kaavaehdotus tulevat nähtäville, löydät aineistot kaavan omalta verkkosivulta. Voit tutustua aineistoihin myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

1. **Kun valmisteluaineisto tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) Kuulutuksella sanomalehdissä: Länsiväylä, Hufvudstadsbladet
- c) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- d) sähköpostilla asukasyhdistyksille

2. **Kun kaavaehdotus tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- c) sähköpostilla asukasyhdistyksille

3. **Mahdollisesta muusta vuorovaikutuksesta, kuten asukastilaisuuksista** ilmoitamme kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) Nähtävilläoloihin liittyvissä kuulutuksissa
- b) espoo.fi-sivustolla kohdassa [kaupunkisuunnittelun tapahtumat](#)

c) Espoon kaupungin sosiaalisen median kanavilla

**4. Kun kaava on hyväksytty**, ilmoitamme päätöksestä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) henkilökohtaisella viestillä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolon aikana ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

**Sähköinen [Vaikuta nyt -uutiskirje](#)** on helppo tapa saada tietoa kaikista edellä mainituista vaiheista. Uutiskirje listaa alueittain kaikki ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet ja asukastilaisuudet. Se lähetään tilaajien sähköpostiin kahden viikon välein. Kokeilu uutiskirjeestä käynnistyi vuoden 2022 alussa ja jatkuu tilaajien määrästä riippuen.

Lue asemakaavoituksen kulusta ja osallistumismahdollisuuksistasi tarkemmin verkkosivuiltamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

## Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan. Mahdollinen tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Kaavan valmistelijoiden yhteystiedot löydät kaavan omalta verkkosivulta.

Valmisteluvaiheen suunnittelijat ovat:

Otto Haarala, puh. +358 40 6344165

Aino Leskinen, maisemasuunnittelu, puh. +358 40 6366241

Kaisa Lahti, liikennesuunnittelu, puh. +358 46 8773000

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 26.8.2024

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelujohtaja

## **Valmisteluaineisto ja selvitykset**

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat selvitykset ja suunnitelmat.

Espoon Mustalahden Luontoselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä oy ja Alleco oy, 2018

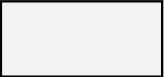
Espoon Mustalahden kulttuuriympäristöselvitys, Tengbom oy, 2019

Äminnen tiilitehtaan alueen arkeologinen tarkkuusinventointi, 2019, Museovirasto

Luontoselvitykset Espoon Viirukallion alueella vuonna 2021, Ympäristötutkimus Yrjölä oy ja Luontoselvitys Metsänen oy, 2021

Asemakaavan lähtökohtia ja tavoitteita varten laadittuja teemakarttoja:

## Potentiaaliset täydennysrakentamisalueet, sekä satamatoimintojen sijoittuminen suunnittelualueelle

-  Asumiselle  
tutkittavat/soveltuvat alueet
-  Satamatoiminnot ja talvisäilytys
-  Anodikenttä (maakaasuputken  
katodiseen suojaukseen)
-  Virkistysyhteys
-  Rantaraitti

Potentiaalisten pientaloalueiden alustavissa rajoituksissa on huomioitu alueen maisema- ja luontoarvot. Laajat peltoalueet ovat jääneet rakentamisen ulkopuolelle johtuen pääosin huonosta rakennettavuudesta sekä tulvariskistä.



## Kooste keskeisistä luontoarvoista ja ekologisista yhteyksistä



Herkimmät luontokohteet  
(Lumo 1-2lk.)



Natura 2000-alue



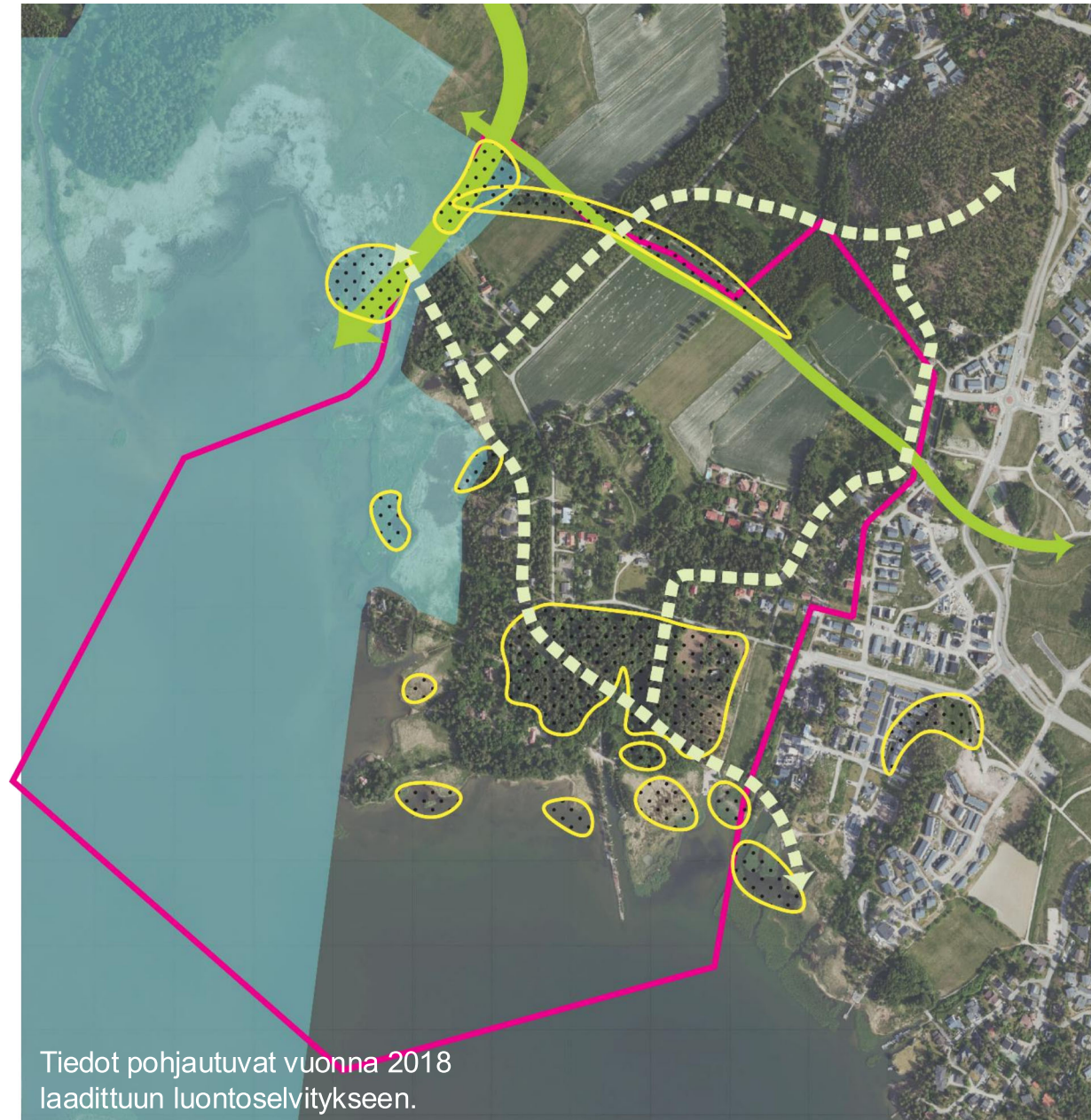
Ekologinen yhteys



Liito-orava yhteys

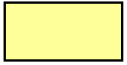
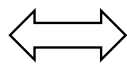
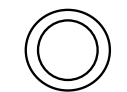
Osa kaava-alueesta kuuluu Espoonlahden Natura-alueeseen. Arvokkaimmat luontotyytit sijoittuvat suurelta osin rantavyöhykkeelle ja sellaisille alueille, jonne ei ole osoitettu maankäyttöä.

Alueella esiintyy mm. liito-oravia, viitasammakoita, meriuposkuoriaisia sekä monipuolista linnustoa.



Tiedot pohjautuvat vuonna 2018  
laadittuun luontoselvitykseen.

## Kooste alueen keskeisistä kulttuuriarvoista

-  Espoonjoen kulttuurimaisema
-  Maisemallisesti arvokas peltoalue
-  Maisemallisesti arvokas ranta-alue
-  Kurttilan yhteisrannat
-  Åminnen tiilitehdas, historiallisen ajan muinaisjäännös
-  Maisemallisesti merkittävä näkymä
-  Arvokas pihapiiri
-  Rakennus, jonka suojelun mahdollisuutta tulee tarkastella

