

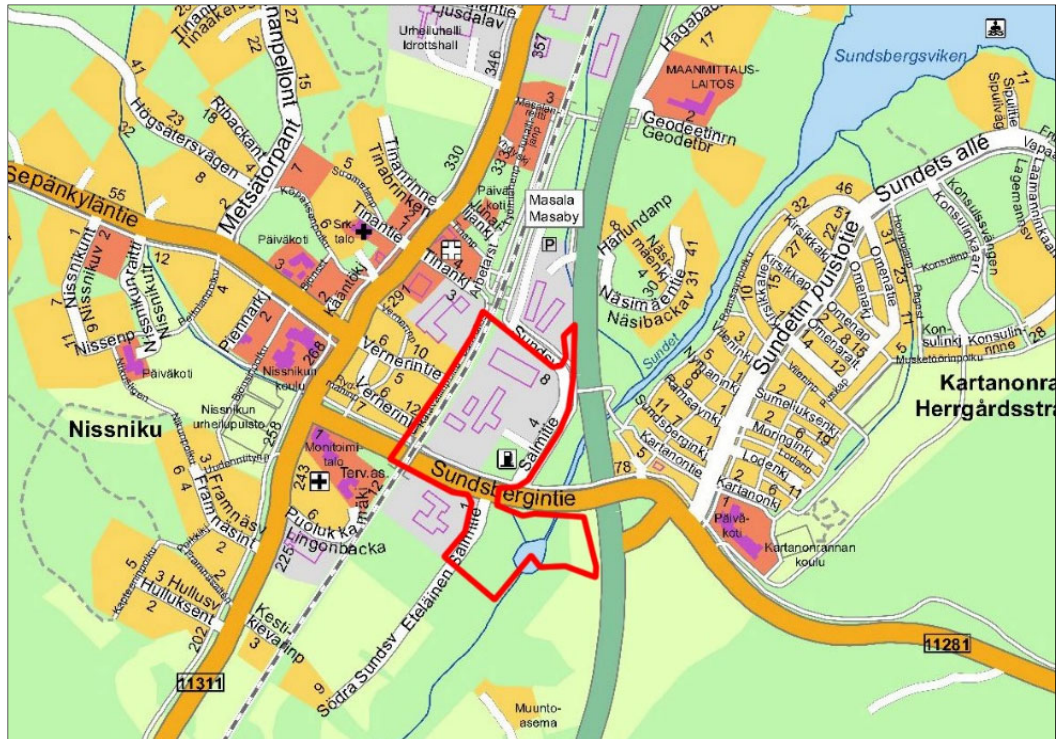
MASALANPORTIN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

MASALANPORTIN ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskee Masalan keskustan asemakaavoja (kortteli 2034 sekä lähivirkistys-, suojaviher-, luonnonsuojelu-, vesi-, katu-, rautatie- ja yleisen tien alueet), Masalan keskusta k2054 ja k2055 (luonnonsuojelu- ja lähivirkistysalue).

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 2034 ja 2064-2066 sekä niihin rajautuvat katu-, tie-, puisto-, lähivirkistys-, luonnonsuojelu- ja erityisalueet.



| | |
|----------------|---|
| Piirustukset | Asemakaavan muutoksen selostus koskee 19.11.2018 päivättyä kaavakarttaa (piirustusnumero 3354) ja havainnekuvaa (piirustusnumero 3355). |
| Kaavoittaja | Kirkkonummen kunta, Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut, PL 20, 02401 Kirkkonummi kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen, etunimi.sukunimi(at)kirkkonummi.fi, puh: 040-126 9253 |
| Kaavan laatija | FCG Finnish Consulting Group arkkitehti Arja Sippola |
| Vireilletulo | kuulutus 17.6.2016 |
| Käsittelyt | <u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> yhdyshenkilötekniikan lautakunta 19.5.2016 (§ 39) yhdyshenkilötekniikan lautakunta 16.2.2017 (§ 39, tark. osallistumis- ja arviointisuunnitelma) kuntatekniikan lautakunta 17.5.2018 (§ 39, tark. osallistumis- ja arviointisuunnitelma) <u>Asemakaavaaluonnos</u> yhdyshenkilötekniikan lautakunta 20.4.2017, 23.11.2017 (§ 75/MRL 62§ a MRA 30§) Nähtävillä 18.12.2017 - 24.1.2018. <u>Asemakaavaehdotus</u> kuntatekniikan lautakunta 18.10.2018 § 137 kunnanhallitus 19.11.2018 § 366 Nähtävillä 10.12.2018-25.1.2019 (MRL 65§ MRA 27§) <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> kuntatekniikan lautakunta kunnanhallitus kunnanvaltuusto |
| Asianumero | 271/10.02.03/2012 |

KAAVASELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | TIIVISTELMÄ | 5 |
| 1.1 | ASEMAKAAVA | 5 |
| 1.2 | KAAVAPROSESSIN VAIHEET | 5 |
| 1.3 | ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN | 5 |
| 2 | LÄHTÖKOHDAT | 6 |
| 2.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista | 6 |
| 2.1.1 | Alueen yleiskuvaus | 6 |
| 2.1.2 | Luonnonympäristö | 6 |
| 2.1.3 | Rakennettu ympäristö | 11 |
| 2.1.4 | Melu | 16 |
| 2.1.5 | Pilaantuneet maat | 16 |
| 2.2 | Suunnittelutilanne | 17 |
| 3 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 21 |
| 3.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve | 21 |
| 3.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 22 |
| 3.3 | Osallistuminen ja yhteistyö | 22 |
| 3.3.1 | Osalliset | 22 |
| 3.3.2 | Vireilletulo | 23 |
| 3.3.3 | Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö | 23 |
| 3.4 | Maankäytösopimukset | 24 |
| 3.5 | Asemakaavan tavoitteet | 24 |
| 3.5.1 | Lähtöaineiston antamat tavoitteet | 24 |
| 3.5.2 | Kaavoitusprosessin aikana syntyneet tavoitteet | 25 |
| 3.6 | Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu | 26 |
| 4 | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 32 |
| 4.1 | Kaavan sisältö | 32 |
| 4.2 | Aluevaraukset | 32 |
| 4.2.1 | Korttelialueet | 32 |
| 4.2.2 | Muut alueet | 33 |
| 4.3 | Kaavan vaikutukset | 34 |
| 4.4 | Kaavamerkinnot ja -määräykset | 36 |
| 4.5 | Nimistö | 36 |
| 5 | ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN | 37 |
| 5.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 37 |

LUETTELO KAAVASELOSTUKSEN LIITTEISTÄ:

| | |
|----------|--|
| Liite 1 | Asemakaavan mitoitustaulukko |
| Liite 2 | Ote ajantasa-ase­makaavasta |
| Liite 3 | Maanomistuskartta |
| Liite 4 | Pienennös kaavakartasta ja –määräyksistä |
| Liite 5 | Havainnekuva |
| Liite 6 | Pysäköintiselvitys ja rakentamisen vaiheistus |
| Liite 7 | Aluepoikkileikkaus |
| Liite 8 | Masalanportin luontoselvitykset (kasvillisuus­selvitys ja lepakkoselvitys ja viitasammakkoselvitys), FCG Oy, 2016 – 2017 |
| Liite 9 | Masalan senioripuiston asemakaavan meluselvitys, FCG 2018 |
| Liite 10 | Masalan senioripuiston asemakaavan tärinäselvitys, FCG 2018 |
| Liite 11 | Masalanportin pilaantuneiden maa-alueiden selvitys, FCG Oy, 2016, sisältäen Paloaseman alueen pohjatutkimuskairaukset |
| Liite 12 | Masalan senioripuisto ilmanlaatu raportti, 24.1.2017 FCG Suunnittelu ja tekniikka |
| Liite 13 | Kaava-alueen viher- ja virkistysverkosto |
| Liite 14 | Pelastustiekaavio |
| Liite 15 | Lumenkasauskaavio |

LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDE-MATERIAALEISTA:

- Masalan osayleiskaava (luonnos)
- Kirkkonummen kuntastrategia 2018-2021, Kirkkonummen kunta, 2017
- Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040, Pöyry Finland Oy, 2014
- Kirkkonummen hulevesiohjelma 2017
- Masalan ja Luoman alueen luontoselvitys, Enviro Oy, 2015
- Masalanportin liikenneselvitys, kiertoliittymien toimivuustarkastelu, FCG Oy, 2016
- Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelma, FCG Oy, 2016
- Masalantien yleissuunnitelma, FCG Oy, 2016
- Kantatien 50 (Kehä III) aluevaraussuunnitelma, Destia Oy, 2016
- Kantatien 50 (Kehä III) aluevaraussuunnitelman meluselvitys, Destia Oy, 2016
- Espoo – Kirkkonummi lähijunaliikenteen kehittämisen liikenteellinen ja ratatekninen selvitys, Sito Oy, 2009
- Kirkkonummen kunnan hulevesimalli, FCG Oy, 2016
- Masalanportin kunnallistekniikan yleissuunnitelma (sisältää hulevesien hallintasuunnitelman), FCG Oy, 2017
- Tarkastelu Salmitien uuden linjauksen edellyttämistä rakenteista Kehä III:n reunassa, FCG Oy, 2017

1 TIIVISTELMÄ

1.1 ASEMAKAAVA

Kaavahanke sisältyy Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2017-2021. Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Rakennusoikeus lisääntyy nykyisillä kaavoitetuilla KTY -korttelialueilla noin 6 500 k-m². Täysin uutena toimintona kaavassa osoitetaan korttelin 2066 paloasema ja häätäkeskus.

Asemakaava mahdollistaa 3400 k-m²:n suuruisen vanhusten hoivakodin ja 1000 k-m²:n suuruisen päiväkodin (P) sekä yhteensä 6 800 k-m² käsittävien vanhusten palveluasuntojen (P) rakentamisen Salmittien, Sundsbergintien ja radan rajaamalle alueelle. Vanhusten palvelutalon ympärille on osoitettu myös tavanomaista asuinrakentamista (AK) yhteensä 9 600 k-m², ja asumisen aputiloja (yht) 1 640 k-m². Palvelurakennusten korttelialueille (P) saa sijoittaa yhteensä 400 k-m² sallitusta kerrosalasta myymälätiloja. Näin muodostuvan korttelin sisälle on merkitty asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue leikki- ja oleskelualueita varten (AH) vanhusten palvelutalon ja päiväkodin viereen. Kerrostalotonttien pysäköintipaikat (LPA) on osoitettu keskitetysti korttelin länsi- ja itäreunalle, jossa niiden autosuojat (a) toimivat osittain myös asuntojen melusuojuksena rakentamisen vaiheistuksessa.

Asemakaavalla mahdollistetaan lisäksi paloaseman rakentaminen Eteläisen Salmittien varteen (P). Asemakaava turvaa myös kylmäaseman (LH) toiminnan jatkumisen alueella. Salmittien katulinjaus muuttuu niin, että se ja Eteläinen Salmittie liittyvät Sundsbergintiehen samalla kiertoliittymällä. Myös Sundsbergintien katulinjaus siirtyy Kehä III:n liittymän parantamisen vuoksi. Asemakaavassa varaudutaan lisäksi uuden kaupunkiraitteen tilavarauksiin ja muutoksiin juna-aseman ympäristössä. Jalankulun ja pyöräily liikenteen Salmittietä suurempi yhteys suunnittelualueelta Masalan juna-asemalle on tarkoitus hoitaa rata-alueen kautta siihen saakka, kunnes suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan toimitilarakennustontin (KTY) käyttötarkoitus muuttuu. Kaavassa osoitetaan suunnittelualueen ja Suvimäen yhdistävän jalankulun ja pyöräilyn sillan lähtöalue.

Myös Sundetin luonnonsuojelualue (SL) säilyy asemakaavassa ennallaan. Vesialue (w) on merkitty aiemmasta poiketen ainoastaan sen osa-alueeksi.

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 32 270 k-m² sisältäen aputilat, korttelitalon ja autokatokset. Asemakaava tuo alueelle noin 440 uutta asukasta ja arviolta 110 uutta työpaikkaa vanhusten hoivakotiin, päiväkotiin, palveluasumiseen ja muihin palveluihin. Paloasemaan sijoittuu arviolta 20 työpaikkaa.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavaan on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 19.5.2016 (§39). Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 17.6.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu kaava-alueen, aikataulun, selvitysten ja osallisten osalta yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan kokouksessa 17.2.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty uudelleen 17.5.2018 aluerajauksen ja aikataulun osalta. Kaavaluonnos käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 23.11.2017 (§ 75/MRL 62§ a MRA 30§) ja oli nähtävillä 18.12.2017 - 24.1.2018.

1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään alkuvuonna 2019. Mitä todennäköisimmin kunnallistekniikan rakennussuunnittelu käynnistyy vuonna 2019 ja rakentaminen vuonna 2020, mikä mahdollistaisi talorakentamisen käynnistämisen viimeistään vuonna 2021. Ensimmäisen vaiheen talorakentaminen voi kuitenkin käynnistyä

jo ennen kuin kunta on rakentanut kadut ja kunnallistekniikan. Tontteja on mahdollista rakentaa ja käyttää tukeutuen olemassa oleviin katuyhteyksiin ja rakennusaikaisiin järjestelyihin. Tontin puolella voi rakennusaikaisia yhteyksiä toteuttaa vapaasti. Jos rakennukset valmistuvat ennen kuin kunnallistekniikka on valmis, tonttien järjestelyä ja liikennöintiä voidaan hoitaa tilapäisten rakenteiden kautta nykyistä sisään-tulotietä pitkin.

Masalanportin eritasoliittymää koskevan tiesuunnitelman muutoksen laatimisa-jankohdasta ei ole varmaa tietoa, mutta kunta pyrkii edistämään sen aloittamista. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos arvioi Masalan paloaseman toteutuvan vuosina 2026-2027.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue sijaitsee Masalassa rantaradan, Kehä III:n ja Sundsbergintien muodostamassa liikenteellisessä solmukohdassa. Suunnittelualan kokonaispinta-ala on noin 13 ha, joka on pääosin yksityisessä omistuksessa. Muita maanomistajia ovat Kirkkonummen kunta ja Suomen valtio.

Suunnittelualaueella toimii tällä hetkellä metallialan yrityksiä, koiraurheilupalveluita tarjoava agilykeskus sekä polttoaineen kylmäasema. Alueella on vain yksi asukas (tilanne-syyskuussa 2018). Suunnittelualaue kuuluu kunnallistekniikan piiriin.

Alue sijaitsee lähellä Masalan juna-asemaa, jonne on matkaa noin 300 metriä. Lähimmät palvelut sijaitsevat radan länsipuolella Masalantien lähiympäristössä, josta löytyy mm. kaksi päivittäistavarakauppaa, päiväkoteja, ala- ja yläkoulu, lukio, terveyskeskus, monitoimitalo, kirjasto, yksityinen liikuntakeskus, kirkko sekä urheilupuiston virkistys- ja liikunta-palvelut. Myös läheiseltä Kartanonrannan asuinalueelta löytyy koulu, päiväkoteja sekä ulkoilu- ja lenkipolkuja.

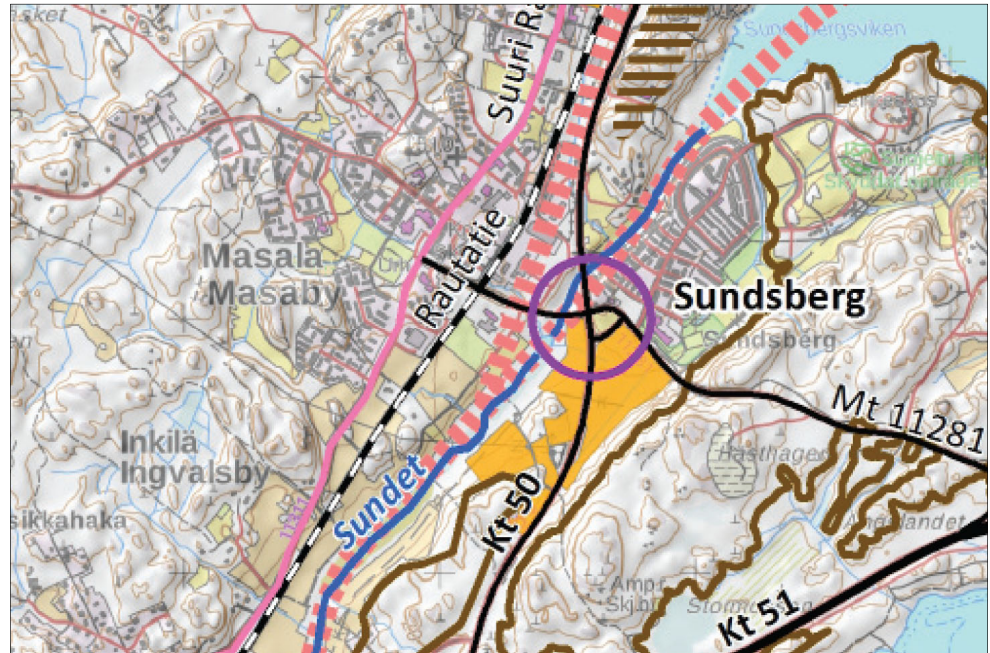
Alue on pinnanmuodoiltaan tasaista Sundetin laaksoa lukuun ottamatta ja maaperältään pääasiassa savea.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Suunnittelualan poikki kulkeva Sundetin jokiuoma sijoittuu luonnis-koillisuuntaiseen murroslaaksoon, joka alkaa Pikkalanlahdelta Kirkkonummen ja Siuntion rajalta ja jatkuu Tuusulanjärvelle asti. Suunnittelualan matalin kohta +4 mpy sijaitsee juuri Sundetissa.

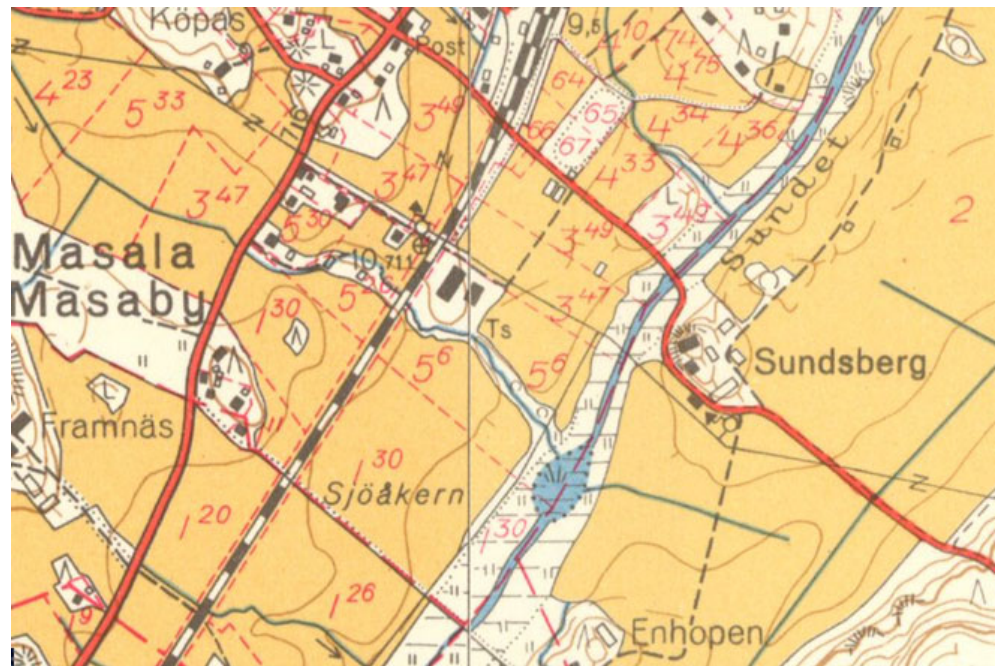
Masalan eritasoliittymän eteläpuolella alkaa Sundetin ja selänteiden rajaama avoin peltolaakso. Kehä III:n ja Sundsbergintien risteyksessä sijaitseva kallio muodostaa tiiviin maisemallisen solmukohdan, joka näkyy avoimen peltolaakson ja Kehä III:n tealuideiden ansiosta kaikista suunnista.



Kuva 1: Alueen maisemarakenne (Lähde: Kehä III välillä kantatie 51 – Mankki aluevaraus-suunnitelma, ELY-keskus ja Destia Oy, 2016)

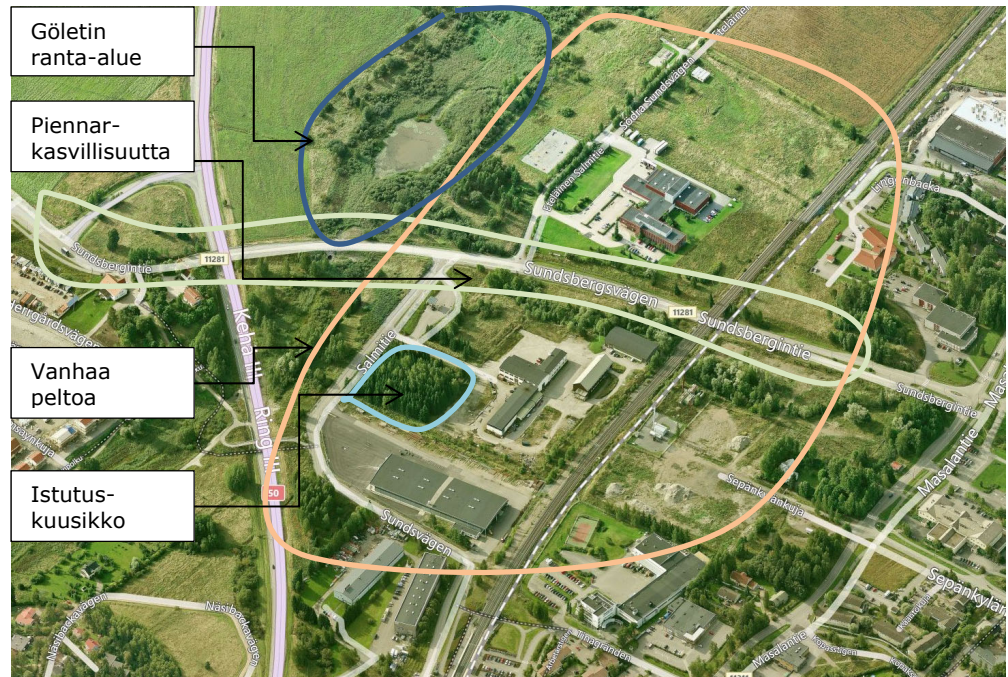
Kasvillisuus

Suunnittelualue oli vielä 1960-luvulla pääosin peltoa lukuun ottamatta Sundetin rantaniittyjä sekä alueen halki virtaavaa purouomaa.

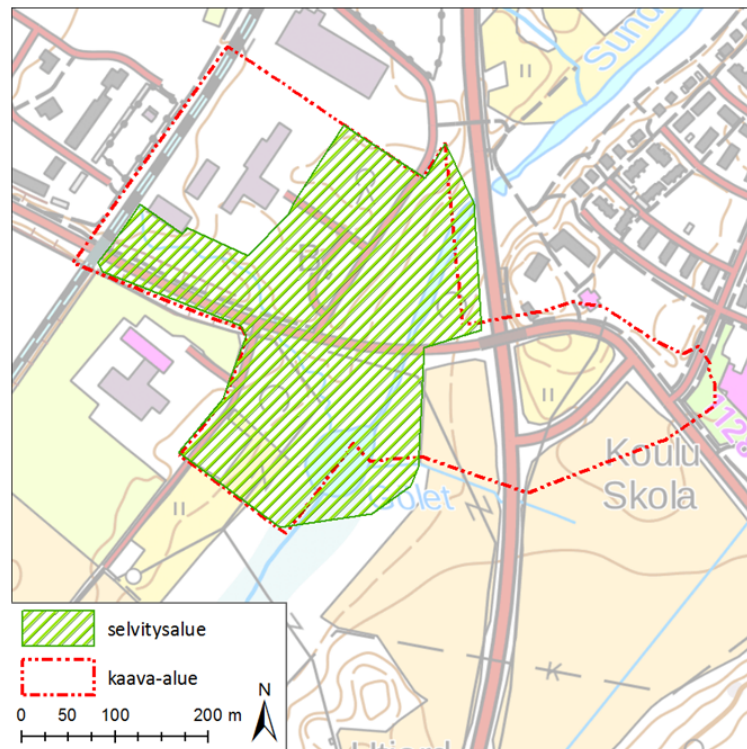


Kuva 2. Peruskarttaote Masalan alueelta vuodelta 1961 (MML 2016).

Nykyisellään alueelle sijoittuu rakennettua ympäristöä, vanhaa, käytöstä poistettua, heiniintynyttä ja osin metsittynyttäkin peltoaluetta, teiden piennarkasvillisuutta, pieni istutuskusikko alueen pohjoisosassa sekä Göletin kosteita ranta-alueita.



Kuva 3. Kasvillisuuden osa-alueet.

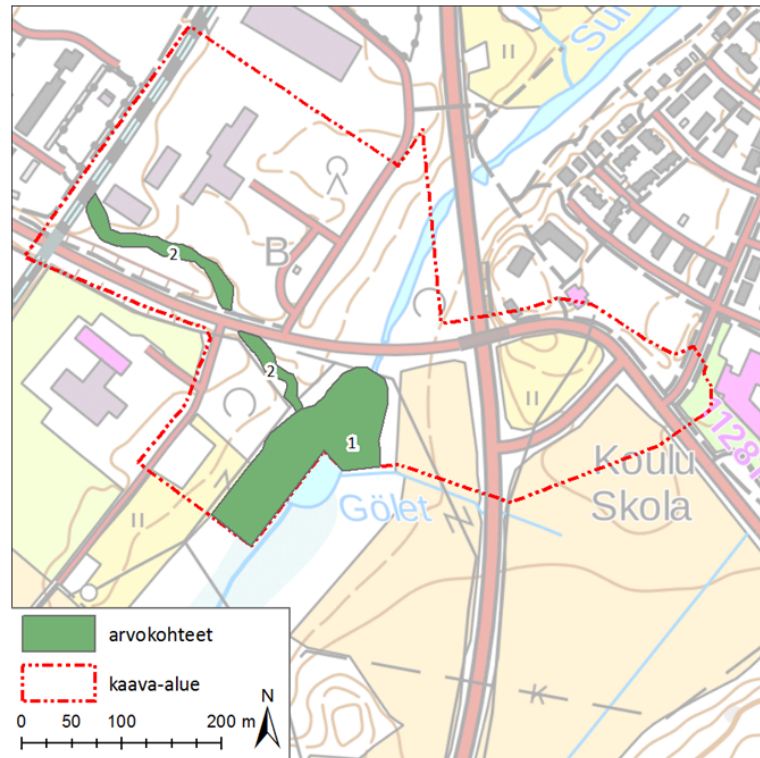


Kuva 4. Masalanportin asemakaava-alue sekä kasvillisuusselvityksen selvitysalue.

Suunnittelualueelta on laadittu asemakaavoitusta varten kasvillisuusselvitys (Masalanportin asemakaava-alueen kasvillisuusselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2016).

Selvityksen mukaan suunnittelualueen arvokkaimmat kasvillisuuskohteet ovat

1. Göletin lampi lähiympäristöineen: arvoluokka 3, paikallisesti erittäin arvokas
2. nimetön oja: arvoluokka 1, joitain kasvillisuusarvoja



Kuva 5. Kasvillisuuden arvokohteet kaava-alueella.

Luontoselvityksessä todetaan, että Göletin alue on linnusto- ja kasvillisuusarvojensa puolesta paikallisesti erittäin arvokas ja että lammen ympäristö on Metsälain 10 §:n mukainen kohde. Luontoselvityksessä esitetään, että vesialue rantavyöhykkeineen jätetään rakentamisen ulkopuolelle, jotta ekologinen yhteys alueella säilyy. Luontoselvityksen mukaan kohteen ominaispiirteet säilyvät, jos se osoitetaan kaavassa joko luonnonsuojelualueena (SL) tai virkistysalueena (VL).

Gölettiin laskevalla ojauomalla sen sijaan on luontoselvityksen mukaan vain vähäisiä luontoarvoja eikä alueella todennäköisesti esiinny uhanalaista lajistoa tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Kohde on myös melko roskainen ja alueella esiintyy haitallista vieraslajia, jättibalsamia. Alueella on kuitenkin jonkin verran lahpuustoa ja uoman lähiympäristö on mahdollinen Metsälain 10 §:n mukainen kohde. Luontoselvityksessä todetaan siksi, että kohteen jättäminen rakentamisen ulkopuolelle lisäisi luonnon monimuotoisuutta alueella.

Luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu uhanalaisia, silmälläpidettäviä, luontodirektiivin liitteiden II tai IV kasvilajeja tai kansainvälisiä vastuulajeja.



Kuva 6. Göletin lammen ympäristö on Metsälain 10 §:n mukainen kohde.



Kuva 7. Ojauoman reunojen kasvillisuus on tiheää ja ryteikköistä. Alueella esiin-
tyy
jättibalsamia, joka on vieraslaji.

Eläimistö

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavoitusta varten lepakkoselvitys (Masalanportin asemakaava-alueen lepakkoselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2016). Suunnittelualueen mahdollinen lepakkolajisto ja lepakoille arvokkaat alueet on kartoitettu yöaikaan tehtävällä detektorikartoituksella Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen kartoitusmenetelmiä soveltaen (SLTY 2012). Yölliset detektorikartoitukset tehtiin 8.-9.7. klo 23.00–01.00. ja 5.-6.8. klo. 22.00–01.30.

Selvityksen perusteella kaava-alueella ei ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai lepakoille tärkeitä ruokailualueita, jotka pitäisi erityisesti huomioida maankäyttöä suunniteltaessa.

Kirkkonummen kunnan ympäristösuunnittelija Merja Puromies on kartoittanut mahdollisten liito-oravien esiintymisen suunnittelualueella 26.7.2016 tehdyllä maastokäynnillä. Tehtyjen tarkastelujen perusteella on epätodennäköistä, että alueelta löytyy liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Purovarsi jää rakentamisen ulkopuolelle lukuunottamatta uutta Sundsbergintien kiertoliittymäaluetta, joten alueen luontoarvot ja eläinten mahdolliset elinympäristöt säilyvät pääosin ennallaan.

Masalanportin alueelle on laadittu viitasammakkoselvitys lajin aktiivisimpaan kutu aikaan keväällä 2017 (Masalanportin asemakaava-alueen viitasammakkoselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017) . Maastokartoitus on tehty 5.5.2017. Alueelta ei tehty havaintoja viitasammakosta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Suunnittelualue näyttäyty Kehä III:lle pääasiassa vehreänä luonnonmukaisena ympäristönä, josta matalahkot teollisuushallit ja niiden pysäköinti- ja ulkovalvontialueet pilkottavat vain vähän tiealueen maavallien vuoksi. Mikään ei anna viitteitä siitä, että lähitöillä sijaitsee Kirkkonummen yksi päätaajamista.

Kehä III:n kupeessa sijaitseva kallio ja sen päällä sijaitseva vaalea suojelurakennus toimivat maamerkinä etelän suunnasta katsottuna. Sundsbergintien silta ja kävelysilta rytmittävät myös Kehä III:n näkymiä. Kartanonranta erottuu rakennettuna alueena sekä Kehä III:lle että Sundsbergintielle.

Sama vehreä ja luonnonmukainen taajamakuva jatkuu Sundsbergintielläkin osin radan alle laskeutuvan tielinjauksen vuoksi: Kylmäasema sekä teollisuus- ja varastohallit eivät näy juuri ollenkaan maavallien ja kasvillisuuden takaa. Korttelialueiden sisällä taajamakuvaa muodostavat hallimaiset rakennukset, joiden välissä kapeat puustokaistaleet sekä asfaltoidut piha-, pysäköinti- ja ulkovalvontialueet jakavat tontteja. Rakennukset eivät rajaa selkeästi katu- tai piha-alueita, minkä vuoksi väljästi toteutuneen alueen yleisilme on jäsentymätön.

Rakennettu ympäristö näkyy selvimmin rata-alueelle, mutta myös ratajulkisivu on em. syistä johtuen ryhdytön.



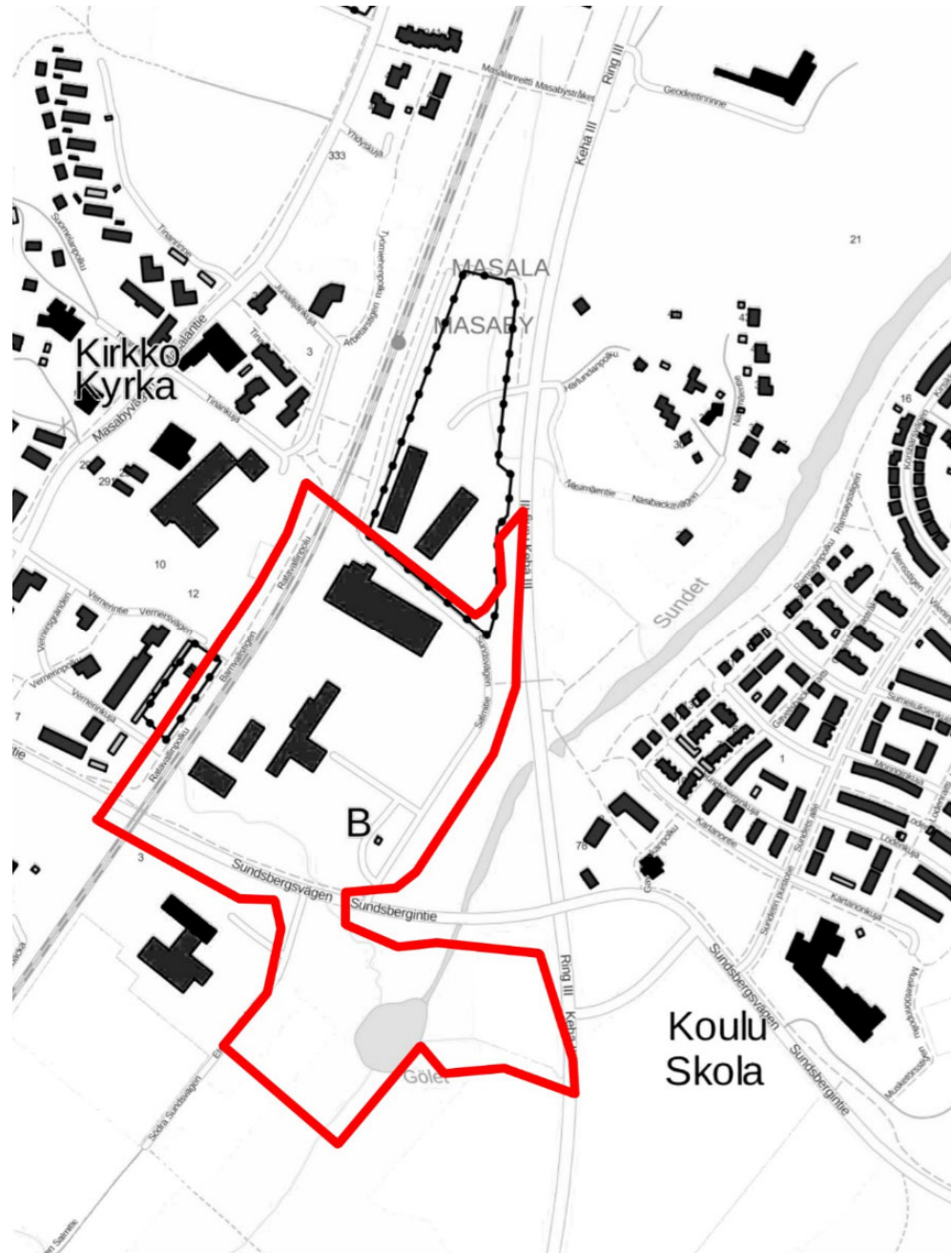
Kuva 8: Näkymä radan länsipuolelta suunnittelualueelle.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee viisi 1980-2000-luvulla rakennettua teollisuus- ja varastorakennusta, joiden kokonaiskerrosala on noin 8000-9000 k-m². Tarkkaa lukua ei ole saatavilla puutteellisten rakennuslupatietojen vuoksi. Alueella ei ole asuinrakennuksia.

Alueella ei ole erityisiä arvoja rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Museovirasto on aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun yhteydessä todennut, ettei alueella ole lisäselvitystarpeita muinaismuistojen osalta.

Suunnittelualueella ei ole myöskään suojeltavia rakennuksia.



Kuva 9. Suunnittelualueen ja lähiympäristön rakennuskanta ja rakeisuus.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualue kuuluu rakennetun kunnallistekniikan piiriin.

Vesi- ja viemäriinjat kulkevat nykyisillä katualueilla. Alueen poikki Salmiteiltä radan suuntaan kulkee runkolinjoja. Alueen pohjoisreunassa kulkee kaukolämpöputki nykyisen Salmtien suuntaisesti. Lisäksi Sundsbergintien eteläpuolella kulkee Fortumin kaasuputki Eteläisen Salmtien suuntaisesti.

Caruna Oy:ltä on pyydetty suunnittelun tueksi ehdotus sähköjohtojen ratkaisusta alueella sekä muista sähkönsiirron kannalta tarpeellisista ratkaisuista. Pääratkaisuksi suositeltiin sähköjohtojen sijoittamista katualueelle maan alle. Lisäksi Caruna Oy esitti kahden puistomuuntamon sijoittamista uudisrakentamisen läheisyyteen.

Katuverkko ja liikenne

Kantatie 50 (Kehä III) on pääkaupunkiseudun kehätie, joka yhdistää kaikki Helsingistä lähtevät säteittäiset pääväylät. Tie kulkee neljän kunnan alueella. Suunnittelualueen kohdalla tie on kaksikaistainen maantie, johon sijoittuu myös Sundsbergin eritasoliittymä.

Sundsbergintien pohjoispuolella kulkee Salmitie, joka toimii tällä hetkellä alueen koojakatuna sekä yhteytenä Masalan junaseisakkeen liityntäpysäköintialueelle.

Kehä III:n liikennemäärät suunnittelualueen kohdalla olivat noin 10 100-11 500 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2012. Raskaan liikenteen osuus tästä oli noin 9 prosenttia. Sundsbergintien liikennemäärät olivat 3 600-5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva 12. Liikenneverkko suunnittelualueella (Lähde: Kehä III väiillä kantatie 51 – Mankki aluevaraussuunnitelma, ELY-keskus ja Destia Oy, 2016)

Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet

Seisakkeen ja radan alittava jalankulun ja pyöräilyn väylä sijoittuu noin 300 metriä suunnittelualueen pohjoispuolelle. Suunnittelualueelta on hyvät jalankulun ja pyöräily liikenteen yhteydet Masalan keskustan suuntaan. Radan alikulkusilta sijoittuu välittömästi suunnittelualueen eteläpuolelle. Sundsbergintien lisäksi Kehä III:n poikki pääsee eritasossa jalan tai pyörällä Salmitien kohdalta (kävelysilta) sekä Masalanreittiä pitkin (alikulku).

Joukkoliikenne

Suunnittelualueelle on hyvät joukkoliikenneyhteydet. HSL:n linja-autoliikenteen reitit kulkevat Masalantiellä sekä Sundsbergintiellä. Kaukoliikenteen linja-autopysäkit sijaitsevat Sundsbergin eritasoliittymässä.

Masalan asemalla on kaksi raidetta ja niillä hyväkuntoiset, vuonna 2005 uusitut laiturit. Aseman yhteydessä on kaksi liityntäpysäköintialuetta radan molemmin puolin. Radan länsipuolella on 38 autopaikkaa ja 102 pyöräpaikkaa sekä radan itäpuolella 89 autopaikkaa ja 32 pyöräpaikkaa.

2.1.4 Melu

Suunnittelualueen sijaitsee kahden melulähteen – Kehä III:n ja rautatien – välissä. Alueen asemakaavoitusta varten on laadittu kolme meluselvityskierrosta (Masalanportin meluselvitys, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2016 ja 2017), joissa tutkittiin melun leviäminen eri toteutusvaiheissa. Meluselvityksen vaiheistuksessa on huomioitu tilanne Kehä III:n aluevaraus suunnitelman mukaisia parannustoimenpiteitä ennen ja niiden jälkeen. Rautatien lähiliikenteen ennusteissa on otettu huomioon Espoon tuleva kaupunkiraide ja sen lisäys paikallisliikenteeseen. Meluselvityksen kartat ovat tämän selostuksen liitteessä 8.

Koska korttelin käyttötarkoitus muuttuu, on hankealue tulkittu uudeksi alueeksi. Tällöin suositellaan sovellettavaksi seuraavia melun ohjearvoja: päiväajan ohjearvo on 55 dB ja yöajan 45 dB.

2.1.5 Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella tehtiin selvitys mahdollisista pilaantuneista maa-alueista (ns. PIMA-selvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2016), mihin liittyen alueelta otettiin maanäytteitä syksyllä 2016. Alla olevassa kuvassa on esitetty koekuoppien sijainti. Punaisella merkityt koekuopat ylittävät haitta-ainepitoisuuksiltaan valtioneuvoston asetuksen 214/2007 ylemmän ohjearvon. Kaavan mahdollistaman rakentamisen suhdetta pilaantuneisiin maihin käsitellään erikseen vaikutusten arvioinnissa kohdassa ympäristövaikutukset.



Kuva 13: PIMA-selvityksen tutkimuspiirustus, FCG Suunnittelu ja tekniikka, 2016.

2.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Tavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan ja asemakaavaan osin maakuntakaavan kautta. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa asemakaavassa:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu v. 2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu v. 2014). Neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.11.-9.12.2016.

Maakuntakaavassa Masalan keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja lähiympäristö tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavassa on osoitettu myös päärata. Kehä III on osoitettu moottoriväylän merkinnällä.



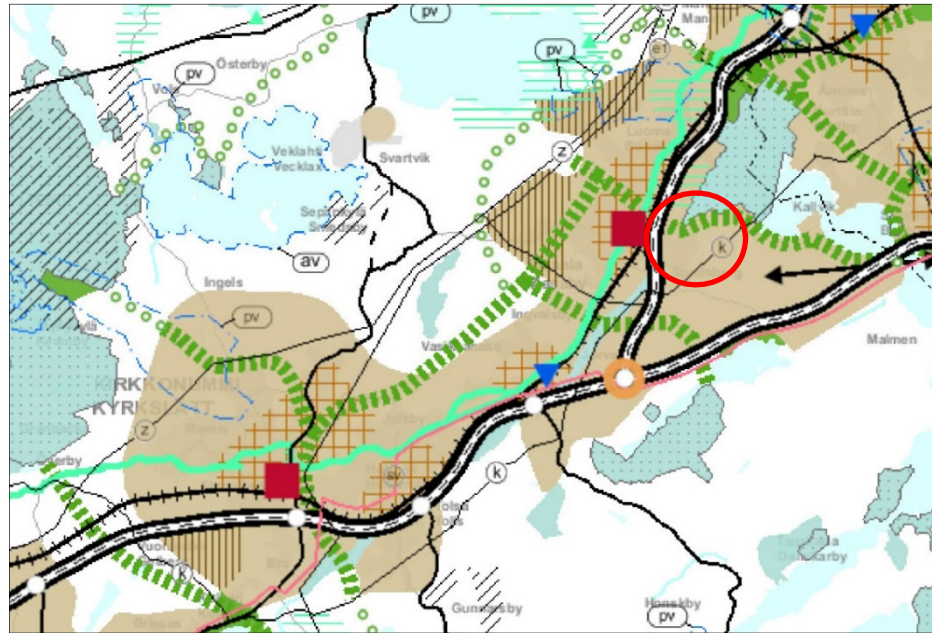
Keskustatoimintojen alue



Taajamatoimintojen alue



Tiivistettävä alue



Kuva 14. Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014. Suunnittelualueen liikimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

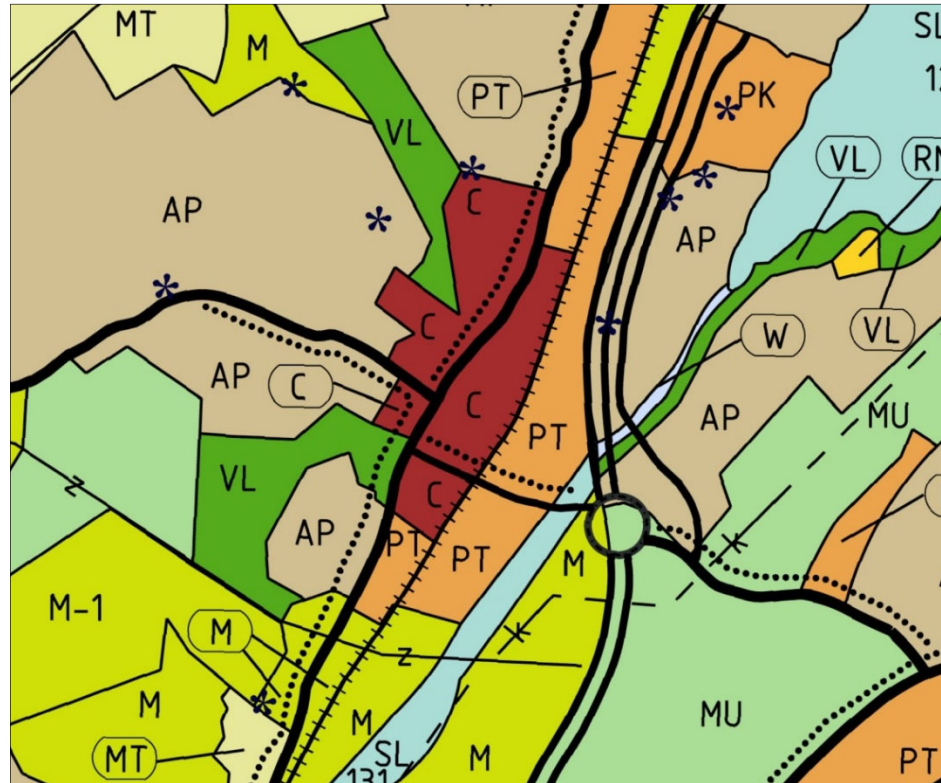
Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaavan 2050 kaavaluonnos tulee nähtäville lokakuussa 2018. Uusimaa-kaava on kokonismaakuntakaava, jossa käsitellään kaikki keskeiset maankäyttömuodot. Suunnittelualueena on koko Uusimaa ja aikatahtia vuodessa 2050. Kaava koostuu kolmen seudun vaihekaavoista, jotka laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Kirkkonummi kuuluu Helsingin seudun vaihekaavaan. Seutujen kaavoja ohjaa Uudenmaan kokonaisuutta tarkasteleva Uudenmaan rakennesuunnitelma.

Yleiskaava

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 (lainvoimainen v. 2000) suunnittelualue on merkitty yritystoiminnan alueeksi (PT). Merkinnän mukaan alue varataan yksityisille palveluille, hallinnolle ja muulle yritystoiminnalle.

Masalan osayleiskaavan laatiminen on kuitenkin vireillä ja siinä tarkastellaan myös Masalanportin maankäyttöä.



Kuva 15. Kirkkonummen yleiskaava 2020 (lainvoimainen v.2000)

Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040

Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa (hyväksytty v. 2014) Masalan alue kuuluu rantaradan vyöhykkeeseen, jossa asemanseutujen voimakasta kehittämistä ja tiivistämistä jatketaan uudisrakentamisella ja jonne luodaan toimintoiltaan sekoittuneita keskuksia. Masalan asemanseutu on merkitty kehityskuvassa olemassa olevan juna-aseman ympäristöksi, jonka säde on 800 m.

Kirkkonummen kunnan kehityskuvan 2040 tavoitteena on kehittää Masalaa pikkukaupunkimaiseksi itäisen Kirkkonummen paikalliskeskukseksi. Kehityskuvassa Masalan ja Kartanonrannan alueiden asukasluvun arvioidaan nousevan 11 000 asukaaseen vuoteen 2040 mennessä.

Masalan kehityskuva

Masalan ja Luoman osayleiskaavoitusta varten laaditussa Masalan ja Luoman kehityskuvassa suunnittelualue kuuluu Masalan keskusta.

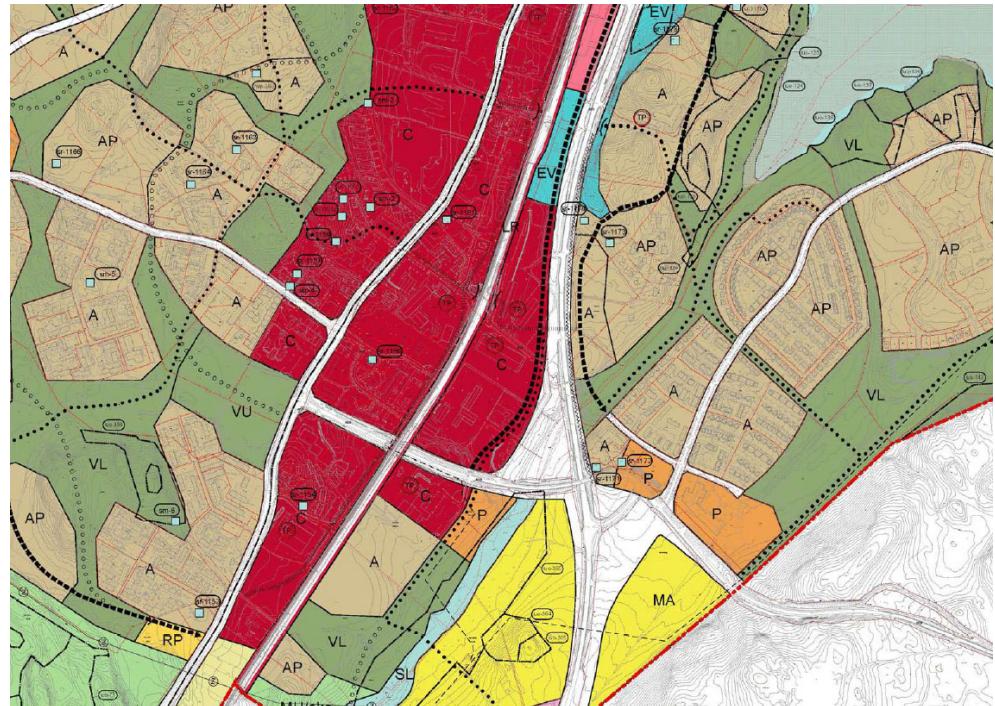
Masalan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (hyväksytty 2013) esitetään, että osayleiskaavalla on tarkoitus mahdollistaa yli 2500 uuden asukkaan ja yli 800 uuden asunnon sijoittuminen Masalaan sen väestönkasvun lisäksi, mitä kaavoitusohjelmaan sisältyvät asemakaavahankkeet jo mahdollistavat. Tällöin Masalan tavoiteltava väestönkasvu on yhteensä noin 5000 asukasta.

Masalan osayleiskaava

Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa Masalan ja sen lähialueen kasvuedellytykset, eli Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 mukaisesti 10 000–15 000 asukkaan sijoittuminen kaavoitettavalle alueelle. Pääosa uudesta asuinrakentamisesta sijoitetaan Masalan keskusta, aseman läheisyyteen. Tällä pyritään edistämään kaupallisten palvelujen syntymistä alueelle. Osayleiskaavan laatiminen käynnistyi kaavoitusohjelman mukaisesti ja hankkeen osallistumis- ja arviointisuun-

nitelma hyväksyttiin vuoden 2013 lopulla. Masalan osayleiskaavan valmisteluaineiston oli nähtävillä 13.11 - 15.12.2017. Osayleiskaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville keväällä 2019.

Suunnittelualue on osayleiskaavaehdotuksessa merkitty merkinnällä C keskustatointojen alue. Alueelle saa sijoittaa palvelujen ja hallinnon lisäksi keskusta soveltuvaa asumista ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja. Palaseman kortteli on merkinnällä P palvelujen ja hallinnon alue. Kaava-alueen etäpuolelta kulkee tieliikenteen yhteystarve ja jalankulun ja pyöräilyn väylä. Lisäksi kaava-alueen pohjoisosassa olemassa olevaa KTY-tonttia koskee työpaikka-alueen kohdemerkintä.



Kuva 16. Ote Masalan osayleiskaavaehdotuksesta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat kuusi asemakaavaa tai asemakaavan muutosta:

- Masalan keskusta, asemakaavan muutos (v. 1991)
- Masalan keskusta, k 2054, 2055 (v. 1986)
- Masalan keskusta, teollisuusalueet (v. 1970)

Näistä merkittävin on Masalan keskustan asemakaavan muutos. Siinä suunnittelualueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (KTY-3 ja KTY-4).

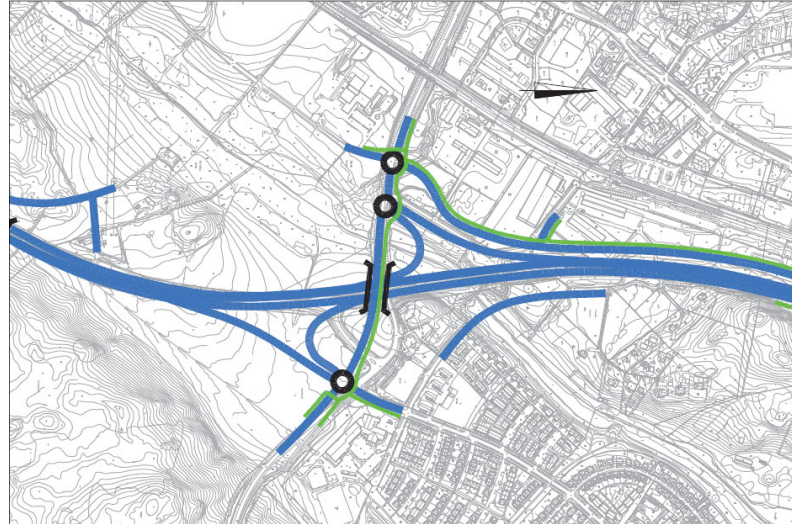
Ote ajantasa-asemakaavasta on selostuksen liitteenä 2.

Kehä III:n aluevaraussuunnitelma

Kehä III:n aluevaraussuunnitelmassa on esitetty yleissuunnitelmatarkeudella tarvittavat tie- ja liittymäjärjestelyt kantatien 50 (Kehä III) parantamiseksi kaksiajorataiseksi väyläksi sekä määritellyt tarvittavat aluevaraukset maankäytön kehittämistä varten. Aluevaraussuunnitelmassa esitetyt ratkaisut tulevat tarkentumaan tiesuunnitelun yhteydessä.

Masalan eritasoliittymään esitetään uutta risteyssiltaa nykyisen sillan eteläpuolelle ja yksiramppinen eritasoliittymä korvataan puolinelialiittymällä. Ramppijärjestelyissä on pyritty minimoimaan Sundetin arvokkaalle kosteikkoalueelle kohdistuvat vesistövaikutukset.

Kehä III:n rinnalle ei esitetä aluevarausuunnitelmassa yhtenäistä rinnakkaistietä, vaan nykyinen maantie 11311 (Masalantie) toimii tarvittaessa verkollisena rinnakkaissyhteytenä.



Kuva 17. Masalan eritasoliittymän vaihtoehto VE3.

Rantaradan lisäraiteen suunnittelu

Vuonna 2009 valmistuneessa selvityksessä ”Liikenteellinen ja ratatekninen selvitys Espoo-Kirkkonummi lähijunaliikenteen kehittämiseksi” (SITO Oy) tarkasteltiin liikennöintimalleja sekä alustavia kaava- ja maankäyttövaikutuksia raiteistomallille, jossa Espoon kaupunkiradan lähiliikenne-raiteet on ulotettu Kirkkonummelle saakka. Tarkastelujen tavoite oli löytää keinoja rantaradan junamäärien kasvattamiseen vastamaan kasvavaa kysyntää.

Vuonna 2016 valmistuneessa jatkoselvityksessä (SITO Oy) tarkennettiin rata-geometriaa sekä radan ja pohjanvahvistusten edellyttämiä aluevarauksia edellisessä selvityksessä suositellun, nykyisten raiteiden eteläpuolelle sijoittuvan lisäraidevaihtoehdon mukaisesti.

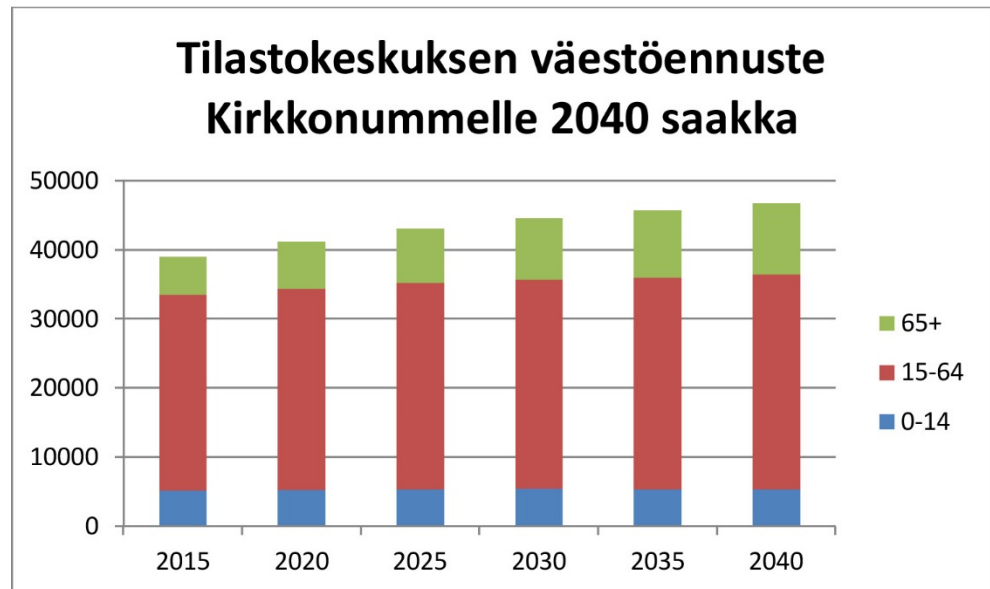
Voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettua rautatiealuetta (LR) joudutaan uusien aluevarausten vuoksi leventämään Masalanportin asemakaavan suunnittelualueella. Rautatiealueen leventäminen edellyttää myös kiinteistöjen lunastuksia suunnittelualueella.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kirkkonummen väkiluku on kasvanut voimakkaasti viimeisten vuosikymmenten ajan: vuonna 1980 asukasluku oli noin 20 000 ja vuoden 2014 alussa noin 38 000 asukasta. Asukasmäärä on kasvanut merkittävästi ja samaan aikaan väestön ikääntyminen on havaittavissa, vaikka Kirkkonummi on saanut muuttovoittoa etenkin lapsiperheistä. Tilastokeskus ennustaa saman väestönkasvun ja ikääntymisen trendin jatkuvan (Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040, s.2-3).

Kasvava vanhusväestö tarvitsee hoivakoteja ja palveluasuntoja sekä muu väestö asuntoja hyvien kulkuyhteyksien ja palvelujen läheltä. Masalanportin asemakaava vastaa tähän tarpeeseen.



Kuva 18. Tilastokeskuksen vuonna 2015 laatima trendiennuste vuoteen 2040 saakka.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut suunnittelualueen yhdeltä maanomistajalta. Masalanportin asemakaava sisältyy Kirkkonummen voimassaolevaan kaavoitusohjelmaan 2017-2021, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.12.2016 (§ 126). Asemakaava laaditaan konsulttityönä Kirkkonummen kunnan ohjauksessa. Kunta ja maanomistaja ovat sopineet asemakaavanmuutoksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista asemakaavan käynnistämissopimuksella, joka on hyväksytty kunnanhallituksessa 21.12.2015 (§ 400).

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Kaavan osalliset määritellään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti suunnittelun alkuvaiheessa. Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavanmuutoksen osallisia ovat mm.:

1. Suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat sekä rakennusten omistajat
2. Suunnittelualueella toimivat ja lähialueen yritykset
 - Caruna Espoo Oy
 - Fortum Power and Heat Oy
 - Elisa Oyj
 - TeliaSonera Finland Oyj
 - VR-Yhtymä Oy
 - VR-Track Oy
3. Alueella toimivat yhdistykset ja muut yhteisöt
 - Kartanonrannan asukasyhdistys ry
 - Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry

- Kirkkonummen yrittäjät ry
 - Kyrklätts Natur och Miljö rf
 - Luoman kyläyhdistys ry
 - Masalan asukasyhdistys ry
4. Asemakaavamuutokseen liittyvät viranomaistahot
- Kirkkonummen kunta: rakennusvalvonta, kuntatekniikka, ympäristönsuojelu, vesihuoltolaitos, sivistys-, kulttuuri-, liikunta-, nuoriso- ja elinkeinotoimi, vanhusneuvosto, alueiden hoitopalvelut sekä nimistötoimikunta
 - Uudenmaan liitto.
 - Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus
 - Espoon seudun ympäristöterveys
 - HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä
 - HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä
 - Liikennevirasto
 - Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
 - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

3.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos ja laajennus on tullut vireille 17.6.2016 julkaistulla kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Vireille tulosta on ilmoitettu myös kunnan kotisivuilla osoitteessa www.kirkkonummi.fi. Vireille tulosta on lisäksi ilmoitettu kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä niille, joiden omistamat kiinteistöt rajautuvat suunnittelualueeseen.

Suunnittelualueen laajennuksesta ja tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu 29.3.2017 Kirkkonummen sanomissa julkaistulla kuulutuksella sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla.

3.3.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 19.5.2016 (§ 39). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu suunnittelualueen laajennuksen sekä asemakaavan selvitysten ja lähtötietojen osalta. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 16.2.2017 (§ 18) ja päivitetty uudelleen 17.5.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu ja ilmoitettu maanomistajille samaan aikaan ja samalla tavoin kuin kaavan vireille tulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on edelleen nähtävissä kunnan internet-sivuilla ja kunnanvirastossa.

Kaavasta on lisäksi järjestetty aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö 21.4.2016. Meluasioista järjestettiin erillinen työpalaveri ELY-keskuksen kanssa 18.5.2018.

Asemakaavan valmisteluaineisto käsiteltiin kuntatekniikan lautakunnassa 20.4.2017, jolloin kaava palautettiin uudelleen valmisteluun. 23.11.2017 kokouksessa kunnallistekniikan lautakunta päätti asettaa kaavan valmisteluaineiston julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olon aikana, 11.12.2017, järjestettiin asemakaavaluonnosta koskeva asukastilaisuus, johon osallistui 13 asukasta/ osallista. Asukastilaisuudesta laadittiin muistio. Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta ilmoitettiin kuulutuksella Kirkkonummen sanomissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Mielipiteitä pystyi jättämään myös kirjallisesti sähköpostilla tai kirjeellä ja ne osoitettiin joko suoraan kaavoittajalle tai yhdyskuntatekniikan lautakunnalle. Asemakaava-luonnoksesta pyydettiin lisäksi lausunnot ao. viranomaisilta ja yhdistyksiltä. Mielipiteitä saatiin 1 kappaletta ja lausuntoja 10 kappaletta.

Kun kaavan laatija on työstänyt valmisteluaineistosta kaavaehdotusta saadun palautteen pohjalta, asemakaavaehdotus sekä vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin käsitellään ensin kuntatekniikan lautakunnassa ja sen

jälkeen kunnanhallituksessa. Samalla kunnanhallitus asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olon aikana osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia kunnanhallitukselle. Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella Kirkkonummen sanomissa ja kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä kirjeillä suunnittelualueen ja suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lisäksi lausunnot ao. viranomaisilta ja yhdistyksiltä.

Kun kaavan laatija on tehnyt kaavaehdotukseen tarkistuksia muistutusten ja lausuntojen pohjalta, lopullinen asemakaava sekä vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin käsitellään ensin kuntatekniikan lautakunnassa ja sitten kunnanhallituksessa. Asemakaavan ja vastineet hyväksyy lopulta kunnanvaltuusto. Mikäli kaavoittaja tekee kaavaehdotukseen oleellisia muutoksia vielä kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen, kaavaehdotus asetetaan uudestaan julkisesti nähtäville ja viedään vasta sen jälkeen em. kuntatekniikan lautakunnan, kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyihin. Kaavan hyväksymispäätöksestä kuulutetaan Kirkkonummen sanomissa ja kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä ilmoitetaan kirjeitse niille, jotka ovat sitä muistutuksissa kirjallisesti pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa. Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista tehdä valitus Helsingin hallinto-oikeuteen.

3.4 Maankäyttösopimukset

Kunta ja maanomistaja ovat sopineet asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista asemakaavan käynnistämissopimuksella. Maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan kunnan ja maanomistajan välisellä maankäyttösopimuksella.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen käynnistetään neuvottelut maankäyttösopimuksesta, mikäli maanomistaja saa asemakaavasta merkittävää hyötyä eli lisää rakennusoikeutta tai muuta arvonnousua. Maanomistajan kunnalle maksama korvaus määritellään sen perusteella, millaisia yhdyskuntarakentamisen investointikustannuksia kaavan toteuttaminen aiheuttaa kunnalle ja millaista taloudellista hyötyä maanomistaja saa kaavan toteuttamisesta.

Asemakaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa edellyttää, että kunta ja em. maanomistajat ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen ja että sopimukset ovat saaneet lainvoiman.

3.5 Asemakaavan tavoitteet

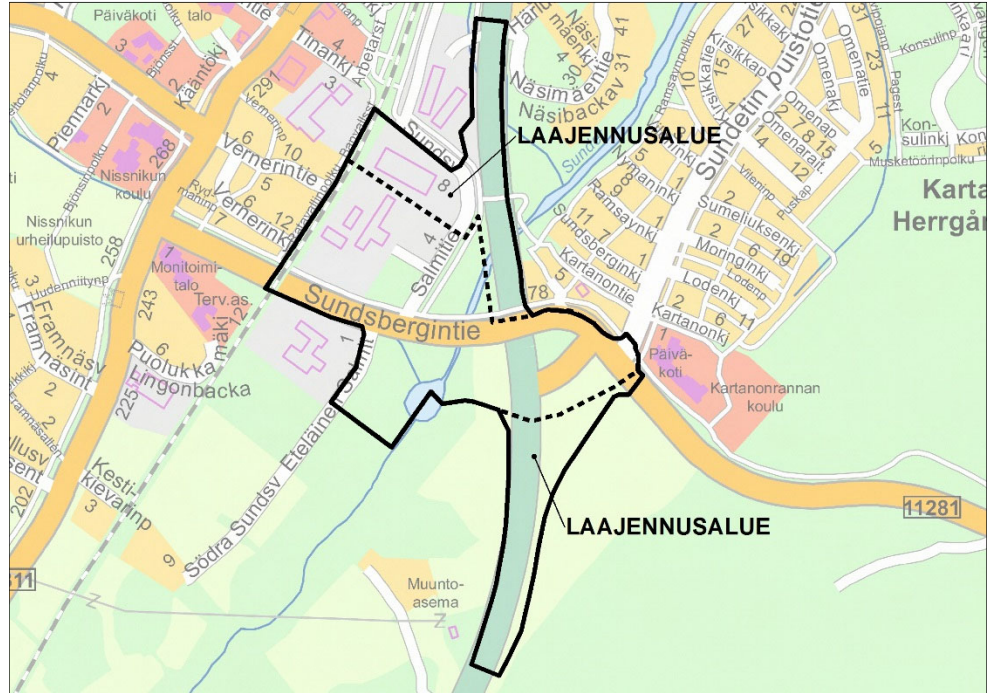
3.5.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

Yksityisen maanomistajan laatimassa kaavoitusaloitteessa esitetään, että Sundsbergintien, rantaradan ja Salmitien väliselle alueelle mahdollistetaan vanhusten palvelutalon ja palveluasuntojen rakentaminen. Kaavoitusaloitteen tavoitteena on lisäksi, että kortteliin osoitetaan myös tavanomaista asumista esimerkiksi perheenjäsenille, jotka haluavat asua lähellä hoivakodissa asuvaa omaistaan.

Kirkkonummen kaavoitusohjelmassa 2017-2021 esitetään, että kaavahankkeen tavoitteena on toteuttaa alueelle hoivakotitoimintaa ja kerrostalovaltaista asuinrakentamista hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueelle. Hankkeen tavoitteena on myös osoittaa tila 70-paikkaiselle päiväkodille hoivakotiyksikön yhteyteen ja paloasemalle Sundsbergintien eteläpuoliselle alueelle. Lisäksi hankkeen tavoitteena on mahdollistaa Kehä III:n ja Sundsbergintien eritasoliittymän parannustoimenpiteet Kehä III:n aluevaraus-suunnitelman mukaisesti.

3.5.2 Kaavoitusprosessin aikana syntyneet tavoitteet

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on laatinut vuonna 2016 Kehä III:n liittymään aluevaraussuunnitelman, jossa on esitetty uudet risteys- ja ramppijärjestelyt Kehä III:lta Sundsbergintielle. Ramppien vuoksi suunnittelualuetta laajennettiin luonnosvaiheessa Kehä III:n alueella sekä pohjoispuoleiselle teollisuuskiinteistölle.



Kuva 19. Suunnittelualan laajennukset luonnosvaiheessa.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueen rajausta muutettiin niin, että Kehä III aluevaraussuunnitelman alueet jäivät kaava-alueen ulkopuolelle. Kehä III:n alueen suunnittelu siirrettiin Suvimäki-Majvikin asemakaavan yhteyteen.



Kuva 20. Uusi kaava-alueen rajaus.

3.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu

Luonnosvaihe 1

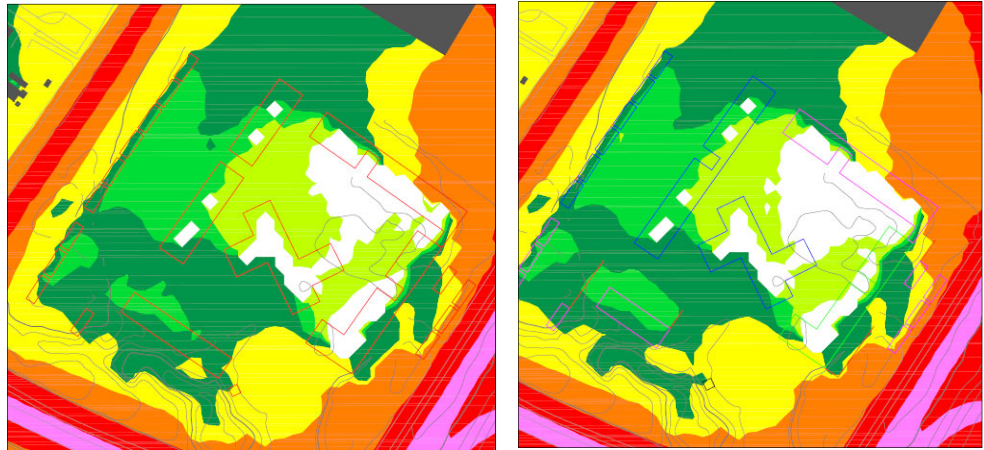
Asemakaavoitusta edeltäneessä suunnittelussa tutkittiin kolmea perusvaihtoehtoa, joiden erot olivat pääasiallisesti siinä, miten korttelipihan toiminnot oli sijoitettu palvelutalon ympärille. Valitussa vaihtoehdossa Sundsbergintien puolelle sijoittui rivi toimitilarakennuksia.



Kuva 21: Maankäyttöluonnos (FCG 2015).

Asemakaavoituksen luonnosvaiheessa tutkittiin edelleen maankäytön vaihtoehtoja. Merkittävin muutos oli toimitilarakennusrivistä luopuminen Sundsbergintien puolella.

Lisäksi melusuojausten toteutuksesta laadittiin kaksi vaihtoehtoa, joita tarkasteltiin meluselvityksessä. Havaittiin, ettei ratamelun osalta ole tarvetta sijoittaa meluatorjuvia rakenteita rakennusmassojen väliin, ja että ratamelun osalta riittävä meluntorjunta saavutetaan autokatoksilla radan varrella.



Kuvat 22 ja 23: tarkastelu rakennusmassojen välisen parvekerakenteen vaikutuksesta melun-
torjuntaan loppuskenaariossa (v. 2035) sekä ratamelulta suojaaminen radanvarren autoka-
toksilla (FCG 2017).

Myös Salmitien linjauksesta tehtiin erillistarkastelu, jossa tutkittiin mahdollisuus si-
joittaa Salmitie lähelle Kehä III:n aluevaraussuunnitelman mukaista ramppia.

Tarkastelu tehtiin tässä suunnitteluvaiheessa suuntaa antavana, johtuen erityisesti
Kehä III:n rampin tilavaraussuunnitelmassa esitetyistä alustavista korkeusasemista.
Tarkempi suunnittelu edellyttää tarkempaa tietoa Kehä III:n tiesuunnittelusta.

Tarkastelussa annettiin jatkosuunnittelulle seuraavia lähtökohtia:

1. Masalan eritasoliittymän rampin R3 (Salmitien vieressä) korkeusasemaa tulisi
nostaa, vastaamaan paremmin myös maanpinnan korkeusasemia.
2. Salmitien korkeusasemaa on mahdollista jatkosuunnittelussa laskea tarpeelli-
siltä osin, enintään noin 1 metrin verran. Laskemiselle ei ole tarvetta, mikäli
rampin korkeusasemaa nostetaan.
3. Salmitien ja rampin välille tarvitaan ajovaloja varten näkemäeste, joka olisi Sal-
mitien pinnasta noin +1,5 m korkea. Näkemäesteen rakentaminen rajaa liiken-
netilaa ja parantaa jalankulun ja pyöräilyn väylän viihtyisyyttä. Näkemäeste on
mahdollista toteuttaa esim. jyrkkäreunaisena maavallina tai kivikorirakenteena.
4. Suositellaan tarkasteltavaksi jatkosuunnittelussa Kehä III:n korkeusasemien
suhde meritulvaan sekä Sundbergintien eritasosiltaan. Nyt tie on osittain ko-
rossa +2.0m MPY, mm. Sundbergintien ja Sundetin kohdalla.



Kuva 24: Salmietien ja liittymärampin yhteensovittamisen tarkastelu (FCG 2017).



Kuva 25: Ensimmäisen luonnosvaiheen havainnekuva ilman toimitilarakennuksia (FCG 10.4.2017).

Luonnosvaihe 2

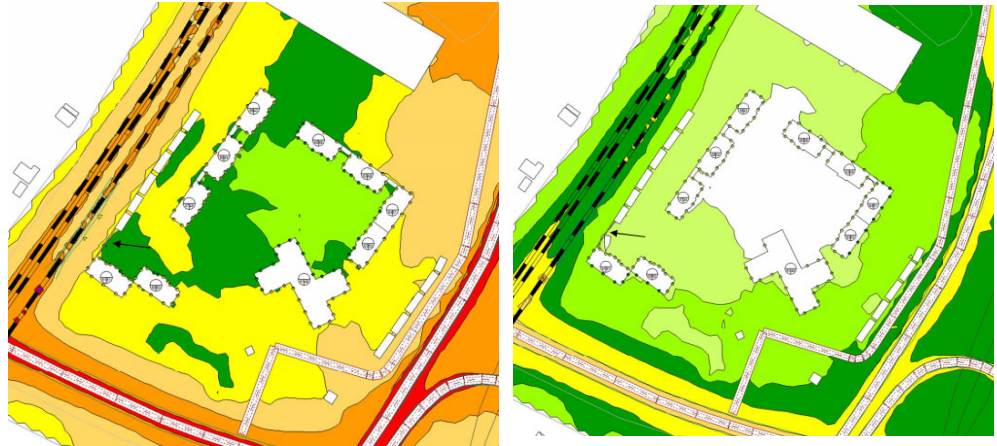
20.4.2017 pidetyssä lautakuntakäsittelyssä ensimmäinen luonnos palautettiin takaisin tarkasteltavaksi. Uudessa luonnoksessa rakennusten keskelle sijoittuvan palvelutalon paikkaa muutettiin, jolloin piha-alue muodostaa yhtenäisemmän ja laajemman kokonaisuuden. Lisäksi rakennukset sijoitettiin suojaamaan piha-alueita rata- ja liikennemelulta paremmin. Uudessa luonnoksessa ei myöskään esitetty toimitilarakennuksia ja kaikkiin rakennuksiin sijoitui erityyppistä asumista. 70-paikkainen päiväkotiliitettiin palvelutalon yhteyteen kunnan varhaiskasvatus-toimen toivomuksesta.

Sundsbergintien varressa olevat rakennukset muodostivat polveilevat massat, jotta niiden pihan puoleisten julkisivujen eteen jää melulta suojattu sisäpiha. Autokatoksen ja Sundsbergintien varressa olevat rakennukset liitettiin toisiinsa melusteellä.

Piha-alueiden poikki kulkee jalankulun ja pyöräilyn väylä, jonka varrelle jää yhteiskäyttöinen piha-alue.



Kuva 26: Toisen luonnosvaiheen havainnekuva (FCG 08.11.2017).



Kuva 27 ja 28: Kuvat melumallinnuksesta, jossa palvelutalo ja Sundsnergintien varressa olevat kerrostalon on siirretty. (FCG 05.10.2017).

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotusvaiheessa suunnitelmaa on päivitetty ja muokattu lausuntojen ja mielipiteiden perusteella. Suunnitelmassa hoivakodille tarkoitettu rakennusala on siirretty kesemmälle korttelia, jolloin sen julkisivut on mahdollista suojata melulta. Tämä parantaa etenkin vanhuksille ja päiväkotikäisille tarkoitettun rakennuksen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Korttelin kulmaan on lisätty yksi uusi rakennusmassa suojaamaan hoivakotia ja piha-alueita melulta. Uusi rakennus myös kokoaa korttelin rakenteen yhteen ja muodostaa korttelin sisääntulotien kanssa porttiaiheen koko korttelille. Samalla korttelin rakennusoikeus on lisääntynyt noin 2000 kerrosalaneliömetrillä. Uusi palveluasuminen rakennus yhdistetään viereiseen rakennukseen katolla, jolloin sisääntuloon muodostuu portti koko pihamaalle. Yhteiset ja koko korttelia palvelevat piha-alueet jäävät yhä rakennusten suojaan korttelin keskelle. Rakennusten ulkomuotoon on kiinnitetty huomiota, jotta muurimaisesta korttelirakenteesta huolimatta kortteli muodostaa viihtyisän kokonaisuuden. Rakennusten vinot katot luovat mielenkiintoisen arkkitehtonisen aiheen Masalan keskeiselle porttialueelle.

Kortteliin johtavaa sisääntulotietä on linjattu loivemmaksi ja siirretty pohjoisempaan Salmitiellä. Näin ollen huoltoaseman korttelissa jo olevat maanalaiset säiliöt voidaan säilyttää ja esimerkiksi säiliöautojen kääntymiselle jää enemmän tilaa. Autopaikoitusta on keskitetty radan varteeseen, jolloin kaikki rakennukset tulevat kauemmaksi radan melusta ja tärinästä. Pihaa ja rakennuksia suojaava autokatosvyöhyke on leventynyt samalla radan suuntaisesti. Hoivakotia on siirretty kesemmälle korttelia. Hoivakodin edustan katuaukosta muodostuu korttelin sisääntuloalue, johon voidaan myös ohjata päiväkodin ja hoivakodin saattoliikennettä.

Alueen suunnittelussa on otettu huomioon mahdollisuus toteuttaa alue vaiheittain. Rakentaminen ohjataan aloitettavaksi kehä III:n puoleisista kortteleista, jotta myös hoivakodin piha-alue on mahdollista suojata melulta, ennen kuin kaikki ympäröivät rakennukset ovat valmistuneet.



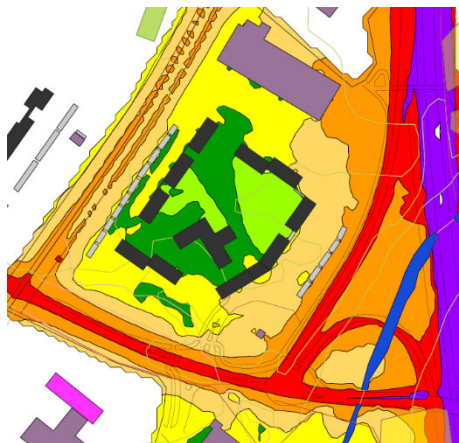
Kuva 29. Havainnekuva kaavaehdotuksesta.



Kuvaote 30



Kuvaote 31



Kuvaote 32

Kuvat 30-32. Masalanportin melumallit. Ensimmäisessä kuvassa näkyy vaihe yksi, jossa piha-alueelle muodostuu jo melulta suojattu osa. Kuvissa kaksi ja kolme näkyy korttelin rakentuminen edelleen. Vaikka kortteli rakennetaan vaiheittain, on mahdollista luoda erivaiheissa korttelin keskelle piha-alueelle melulta suojattu osa.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan sisältö

Asemakaava mahdollistaa vanhusten palvelutalon, päiväkodin ja vanhusten palveluasuntojen rakentamisen Salmitien, Sundsbergintien ja radan rajaamalle alueelle. Vanhusten palvelutalon ympärille on osoitettu myös tavanomaista asuinrakentamista. Näin muodostuvan korttelin sisälle on merkitty asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue leikki- ja oleskelualueita varten vanhusten palvelutalon ja päiväkodin viereen. Kerrostalotonttien pysäköintipaikat on osoitettu keskitetysti korttelin länsi- ja itäreunalle, jossa niiden autosuojat toimivat osittain myös asuntojen melusuojauksena rakentamisen vaiheistuksessa.

Asemakaavalla mahdollistetaan lisäksi paloaseman rakentaminen Eteläisen Salmitien varteen. Asemakaava turvaa myös kylmäaseman toiminnan jatkumisen alueella. Salmitien katulinjaus muuttuu niin, että se ja Eteläinen Salmitie liittyvät Sundsbergintiehen samalla kiertoliittymällä. Myös Sundsbergintien katulinjaus siirtyy Kehä III:n liittymän parantamisen vuoksi. Asemakaavassa varaudutaan lisäksi uuden kaupunkiraitteen tilavarauksiin ja muutoksiin junaseisakkeen ympäristössä. Jalankulun ja pyöräily liikenteen Salmitietä suurempi yhteys suunnittelualueelta Masalan junaseisakkeelle on tarkoitus hoitaa rata-alueen kautta siihen saakka, kunnes suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan toimitilarakennustontin käyttötarkoitus muuttuu.

Myös Sundetin luonnonsuojelualue säilyy asemakaavassa ennallaan. Sundetiin laskevan ojan ympäristön muuttuminen lähivirkistysalueeksi Sundsbergintien pohjoispuolella kompensoi osaltaan paloaseman tieltä väistyvää viheraluetta.

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 32 270 k-m².

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Kiinteistöille 3:50, 5:57 ja 5:78 on ajantasakaavassa annettu rakennusoikeudeksi 17200 k-m², joka muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä kaavaratkaisulle luontevaksi asumisen ja palveluasumisen kerrosalaksi 23 725 k-m². Tästä 9600 k-m² osoitetaan asuinkerrostalojen ja 11200 k-m² palvelurakennusten rakentamiseen kortteleissa 2034 ja 2064 sekä asuintilaa palveleviksi aputiloiksi yhteensä AK ja P-kortteleissa 1640 k-m². Lisäksi autokatosten ja korttelitalon kerrosalat ovat yhteensä 1 285 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavassa on osoitettu asuinkerrostalojen alueita kortteleissa 2034 ja 2064. Yhteensä asuinkerrostalojen rakennusoikeutta on 9600 k-m². Lisäksi kortteleissa on yhteensä 960 k-m² aputilojen rakennusoikeutta. Kortteleihin saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneet ja porrashuoneiden 15 m² ylittävien osien lisäksi sallitun kerrosalan lisäksi.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Palveluasumisten korttelialueet sijaitsevat kortteleissa 2034, 2064 ja 2066. Kortteliin 2066 voi toteuttaa paloaseman jonka rakennusoikeus enintään 1500 k-m².

Korttelissa 2034 tontilla 4 sijaitseva 3400 k-m²:n suuruinen hoivakoti on myös korttelin tavanomaisten kerrostaloasuntojen sekä korttelissa 2064 sijaitsevien palveluasuntojen käytettävissä. Lisäksi tontille 4 voidaan sijoittaa 70 -paikkainen päiväkotikoti (1000 k-m²). Kortteleissa 2034 ja 2064 on yhteensä 6800 k-m² palvelurakennusten rakennusoikeutta. Näiden lisäksi aputiloja saa rakentaa yhteensä 1120 k-m². Myös palvelurakennusten korttelialueilla ilmanvaihtokonehuoneiden ja porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Sallitusta rakennusoikeudesta yhteensä 400 k-m² saa toteuttaa myymälätiloina.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Asemakaava-alueella sijaitsee kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jotka palvelevat korttelien 2034 ja 2064 asukaspysäköintiä. LPA-alueilla sijaitsevien autopaikkojen jakautuminen tonteittain on osoitettu asemakaavaselostuksen liitteessä 4 ja LPA-kortteleille osoitetuissa kaavamääräyksissä. Osa molempien autopaikkojen korttelialueista (LPA) osoitetaan istutettavana alueen osana, johon kuuluu hulevesien viivytykseen tarkoitettu osa.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

KTY-korttelialueeksi osoitetun pohjoisosan asemakaavaratkaisu tehdään nykytilanteen toteavana. Alue voidaan tulevaisuudessa kaavoittaa muuhun käyttöön. Tällöin korttelirakenteen läpi kulkevaa jalankulun ja pyöräily liikenteen yhteyttä voidaan jatkaa Salmiellle saakka. Välivaiheessa yhteys on mahdollista toteuttaa rata-alueen kautta ratahallinnon suostumuksella.

Asemakaavassa KTY-korttelialueeksi jäävälle kiinteistölle ei esitetä muutoksia ja rakennusoikeus 7045 k-m² toteaa nykytilan.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Korttelissa 2034 tontilla 5 sijaitsee asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jonne on sallittua rakentaa yhteensä 80 k-m² suuruinen korttelitalo. Korttelitaloon voidaan sijoittaa koko korttelia palvelevia aputiloja, kuten saunoja, talopesuloita ja varastoja.

Huoltoaseman korttelialue (LH)

Kortteliin voi toteuttaa kylmäaseman, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Pysäköinnin mitoituksessa on sovellettu yhdyskuntatekniikan lautakunnan 19.1.2017 hyväksymää asumisen pysäköintinormia (§ 5). Suunnittelualue sijoittuu alle 650 metrin etäisyydelle Masalan juna-asemasta, jolloin asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) pysäköintinormi on 1 ap./100 k-m² mutta kuitenkin vähintään 0,6 ap./asunto. Palvelurakennusten korttelialueilla (P) noudatetaan pysäköintinormia 1 ap./120 k-m² ja P-kortteleihin sisältyvien myymälätilojen osalta (m) 1 ap./40 k-m². Palvelurakennusten korttelissa 2034 tontilla 4 pysäköintinormina käytetään 1 ap./140 k-m².

4.2.2 Muut alueet

Asemakaavassa osoitetaan rautatiealue laajentumisalueineen (LR). Sundsbergintie, Eteläinen Salmitie ja Salmitie merkitään katualueiksi. Jalankulku- ja pyöräily-yhteys osoitetaan Sundsbergintieltä Salmiellle ja Kartanontien suuntaan sekä radan varressa sijaitsevan pysäköintialueen ja asuinkorttelin välitse jalankulun ja pyöräily liikenteen katuna (pp). Kehä III:n ylittävän Kartanonsillan lähtöpaikka on merkitty EV-alueelle suunnittelualueen pohjoisosassa. Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys Sundsbergintien vieressä sijaitsevan viheralueen läpi. Ohjeellinen yhteys palvelee Masalan asemalta korttelialueen läpi kohti Sundsbergintietä ja etelää liikkuvia asukkaita

Kunnallistekniikka ja sähkö voidaan johtaa katualueilla. Alueelle osoitetaan kaksi uutta ja yksi nykyinen muuntamo (et/m). Hulevesien viivytykseen tarvittava allas (hule-2) osoitetaan Sundsbergintien pohjoispuolella sijaitsevalle lähivirkistysalueelle (VL/me). Toinen hulevesien viivytykseen osoitettu alue sijaitsee EV-alueella korttelin 2066 vieressä. Lisäksi hulevesiä johdetaan autopaikkojen korttelialueilla (LPA) osoitettuihin hulevesipainanteisiin.

Göletin alue osoitetaan luonnonsuojelualueena (SL). Vesialue merkitään aiemmasta poiketen luonnonsuojelualueen osa-alueena (w). Kaavassa osoitetaan lisäksi lähivirkistys- (VL ja VL/me) ja suojaviheralueita (EV), joita voi hyödyntää hulevesien käsittelyssä.

Istutettavien ja luonnontilaisena hoidettavien alueen osien määräyksillä sekä istutuksia ja puuistutuksia ohjaavilla määräyksillä varmistetaan alueelle vihreä ilme. Tarkentavilla yleismääräyksillä ohjataan mm. toteutuksen laatua. Rakennusalojen sijoittelulla varmistetaan mm. melusuojauksen kannalta otollinen ratkaisu.

4.3 Kaavan vaikutukset

Kaavan tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Laki edellyttää, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi seuraa kaavan laatimista koko laatimisprosessin ajan. Se kertoo myös, kuinka hyvin lopputulos vastaa niitä tavoitteita, jotka kaavalle on työn alussa ja sen kuluessa asetettu. Tavoitteet on koostettu luvussa 3.5.

Taulukkotarkastelussa on arvioitu Masalanportin asemakaavan vaikutuksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Tarkastelussa on käytetty seuraavaa arviointiluokitusta:

| | |
|-----|--|
| 0 | ei vaikutusta nykytilanteeseen |
| + | paranee vähäisesti nykytilanteesta |
| ++ | paranee nykytilanteesta |
| +++ | paranee merkittävästi nykytilanteesta |
| - | huononee vähäisesti nykytilanteesta |
| -- | huononee nykytilanteesta |
| --- | huononee merkittävästi nykytilanteesta |
| () | suluissa oleva merkintä riippuu toteuttamisesta. |

Seuraavassa taulukkoarvioinnissa on tarkasteltu asemakaavan vaikutukset. Erityisesti Kehä III:n parantamisen sekä Rantaradan vaikutukset ovat muuta kaavaa merkittävämmät, mutta käsittelevät tätä asemakaavaa laajempaa kokonaisuutta. Tämän kaavan yhteydessä on arvioitu vain liittymäalueen vaikutuksia.

Asemakaava tuo alueelle noin 400 uutta asukasta ja arviolta 110 uutta työpaikkaa vanhusten hoivakotiin, päiväkotiin, palveluasumiseen ja muihin palveluihin. Paloasemaan sijoittuu arviolta 20 työpaikkaa.

| YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET | | |
|---------------------------------|-------|---|
| OSA-ALUE | ARVIO | PERUSTELU |
| Maa- ja kallioperä | + | Asemakaavan toteuttaminen edellyttää jonkin verran maansiirtotöitä ja massanvaihtoa suunnittelualueella. Alueella on todettu pilaantuneita maa-alueita, jotka kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Rakennusaloilla ei sijaitse sulfidisavimaita. |
| Vesi, ilmanlaatu ja pienilmasto | + | Asemakaavassa on osoitettu umpikorttelimainen ratkaisu, jossa asuinrakennukset ja autokatokset sijoittuvat korttelialueen reunoille muodostaen suojaosan ja pienilmastoltaan miellyttävän piha-alueen. Rakentaminen lisää aina hulevesien määrää ja huonontaa imeytyvien vesien laatua. Tämän takia alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jolla rakentamisen vaikutuksia pyritään hallitsemaan ja negatiivisia vaikutuksia pienentämään. Hulevesien muodostuminen riippuu pääasiassa läpäisemättömien katto- ja asfalttipintojen määrästä, jota on säädelty kaavamääräyksellä. Rakentamisen myötä päällystämättömätkin pinnat tiivistyvät kulutuksesta johtuen, mikä nopeuttaa valunnan kertymistä ja pienentää häviöitä. |

| | | |
|----------------------------|---|--|
| | | Alueelle sijoittuvat uusien asuinrakennusten kattopinnat sekä piha- ja pysäköinti-alueet lisäävät jonkin verran hulevesien kertymistä nykytilanteesta. Hulevesiselvitys on tehty alueen tulevan hulevesitilanteen selvittämiseksi ja hallinnan järjestelmä on suunniteltu osana kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu lähiympäristön rakentamistapaohje, jossa määritellään tarkemmin periaatteet hulevesien käsittelylle. Kaavoituksen yhteydessä alueelle on tehty-kunnallistekninen yleissuunnitelma, joka sisältää tarkemman hulevesien hallinnan suunnittelun. |
| Ilmasto | + | Asemakaava tiivistää yhdyskuntarakennetta sekä edistää joukkoliikenteen käyttöä, pyöräilyä ja jalankulkua, mikä hillitsee ilmastonmuutosta asumisen ja liikenteen hiilijalanjäljen osalta. Rakennusten lämmitysratkaisu voidaan toteuttaa kaukolämmöllä, joka on sinänsä ekologista mutta tuotetaan toistaiseksi pääasiassa ilmastolle haitallisella hiilellä. Kehä III:n parantamisen voidaan nähdä lisäävän autoilun houkuttavuutta ja siten yksityisautoilua. Asemakaava mahdollistaa kehä III:n parantamisen toteuttamisen, sillä sen katualueiden mitoitus mahdollistaa kehä III:n parantamisen vaatimat liikennejärjestelyt tällä kaava-alueella. |
| Luonnonvarat | 0 | Alueen toteuttamisella ei ole tavanomaista rakentamista suurempaa vaikutuksia luonnonvaroihin. |
| Luonto ja luonnonympäristö | - | Hulevesien viivytysallas muokkaa nimettömän ojan ympäristöä. Altaan toteutuksen yhteydessä tiheikköinen ja roskainen oja siivotaan ja sen puustoa hoidetaan, jolloin myös kaupunkikuvallinen ilme paranee. Ojan rakentaminen ei merkittävästi heikennä luonnon monimuotoisuutta alueella. |
| Pilaantuneet maat ja radon | + | Rakentamisen yhteydessä pilaantuneet maat poistetaan ja käsitellään, jolloin niistä ei aiheudu haittaa asukkaille. Kaavamääräyksissä alueen rakentajaa ohjeistetaan ottamaan huomioon maaperän mahdollisen radonin vaikutukset rakentamiseen. |

| SOSIAALISET VAIKUTUKSET | | |
|-----------------------------------|-------|---|
| OSA-ALUE | ARVIO | PERUSTELU |
| Ihmisen elinolot ja elinympäristö | ++ | Asemakaava lisää alueen palvelutarjontaa, monipuolistaa asuntotarjontaa ja parantaa jalankulun ja pyöräily liikenteen yhteyksiä. Rakentamisen myötä alue siistyy. Asemakaavaratkaisu säästää arvokkaimman luonnonympäristön sekä lisää istutuksia ja melulta suojattuja ulko-oleskelualueita, jotka edistävät elinympäristön viihtyisyyttä. Asemakaava mahdollistaa alueelle monipuolisen ikärakenteen ja monimuotoisen asumisen. Palveluasumisen ja tavanomaisen asumisen sekoittuminen edistää myös hyvinvointia ja luo mahdollisuuksia yhteisöllisyyden kehittymiselle. |
| Alue- ja yhdyskuntarakenne | ++ | Asemakaavan muutos täydentää Masalan yhdyskuntarakennetta sen nykyisen keskustan ja Kartanonrannan asuinalueen välissä. |
| Liikenne ja liikkuminen | + | Jalankulun ja pyöräily liikenteen yhteys Eteläiseltä Salmiteiltä Masalan asemalle paranee, samoin jalankulun ja pyöräily liikenteen yhteys Kartanonrannasta Sundsbergintielle ja edelleen Masalan keskustaan. Asemakaavassa on määrätty varaus polkupyöräpaikoille, mikä tukee pyöräilyä liikkumismuotona. Asemakaava tukee raideliikenteen käyttöä osoittamalla asumista aseman läheisyyteen ja varaamalla tilaa lisäraiteen rakentamiselle. Kaava tukee myös linja-autoliikenteen käyttöä osoittamalla asumista HSL:n paikallisliikenteen pääreitinvarten ja mahdollistamalla sujuvamman liikkumisen Kehä III:n eritasoliittymän parantamisella. Toisaalta samalla asemakaava tulee tukeneeksi myös yksityisautoilun lisääntymistä, parantamalla autoliikenteen yhteyksiä ja tiejärjestelyjä. |

YHDYSKUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET

| OSA-ALUE | ARVIO | PERUSTELU |
|------------------|-------|--|
| Yhdyskuntatalous | ++ | <p>Alueelle suunniteltu maankäyttö ei edellytä merkittävää kunnallisteknistä rakentamista, koska maankäyttö hyödyntää olemassa olevaa verkostoa. Korttelialueella tavanomaisesta poikkeavia rakennuskustannuksia muodostuu maarakentamisesta, jossa tulee huomioida pilaantuneiden maiden vaihtaminen sekä melua torjuvien rakenteiden kustannukset. Mahdollisesti lisäkustannuksia aiheuttaa myös tärinän ja runkomelun torjuntaan tarvittava ratkaisu pysäköintialueen rakenteiden yhteydessä.</p> <p>Asemakaava tuo alueelle noin 400 uutta asukasta ja arviolta 110 uutta työpaikkaa vanhusten hoivakotiin, päiväkotiin, palveluasumiseen ja muihin palveluihin. Paloasemaan sijoittuu arviolta 20 työpaikkaa. Myös palveluasumiseen sisällytettävät myymälätilat voivat toimia esim. erikoistavarankaupan, parturikampaamojen tai toimistotyön työpaikkoina. Mikäli kyseiset yritykset sijaitsevat Kirkkonummella, ne tuovat kunnalle yhteisöverotuloja.</p> <p>Kerrostalojen uudet asukkaat voivat toisaalta kerryttää kunnan tuloverotuottoa mutta myös edellyttää esim. sairaanhoidon erityispalvelujen järjestämistä vanhusväestölle.</p> |
| Energiatalous | + | <p>Alueen suunnitteluratkaisu luo edellytykset paikalliselle energiatuotannolle. Asemakaava mahdollistaa rakennuksiin integroidun aurinkoenergiaratkaisun toteuttamisen.</p> <p>Suunnittelualue on myös mahdollista liittää joko kaukolämpö- tai maakaasuverkkoon, koska molemmat sijaitsevat suunnittelualueella tai sen läheisyydessä.</p> |

| KULTTUURISET VAIKUTUKSET | | |
|--|-------|--|
| OSA-ALUE | ARVIO | PERUSTELU |
| Kaupunkikuva ja maisema | ++ | <p>Suunnittelualueella on tällä hetkellä vajaasti toteutunut teollisuus- ja työpaikka-alue. Rakennukset ovat nykyisin vajaakäytössä ja ympäristö on jäsentymätön. Asemakaavan myötä alueen taajamakuva siistyy. Kaavan yhteydessä on laadittu lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, jossa määritellään asuinrakennusten ja piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen periaatteet. Kaavamääräyksillä on osoitettu istutettavia alueen osia, puurivejä ja puustoisia alueita, jotka luovat vehreän yleisilmeen. Kokonaisuudessaan asemakaava vaikuttaa myönteisesti alueen kaupunkikuvaan.</p> |
| Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö | 0 | <p>Kaavalla ei ole vaikutusta alueen kulttuuriperintöön. Rakennettu ympäristö muuttuu ja siistyy uudisrakennusten myötä. Alueesta on mahdollista muodostua omaleimainen ja edustava Masalan porttialue.</p> |

4.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartasta sekä liitteestä 2.

4.5 Nimistö

Nimistötoimikunta on antanut lausunnon Masalanportin asemakaavan nimistöstä. Alla on listattu nimistötoimikunnan hyväksymät nimet kaava-alueelle, joita kaavassa käytetään.

Eteläinen Salmitie – Södra Sundsvägen

Salmitie – Sundsvägen

Sundsbergintie – Sundsbergsvägen

Salmipolku – Sundsstigen

Salmipuisto – Sundsparken

Salmikuja – Sundsgränden

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään alkuvuonna 2019. Kaava-alueen katujen ja vesihuollon yleissuunnittelua on tehty kaavaehdotusvaiheessa. Mitä todennäköisimmin kunnallistekniikan rakennussuunnittelu käynnistyy vuonna 2019 ja rakentaminen vuonna 2020, mikä mahdollistaisi talorakentamisen käynnistämisen viimeistään vuonna 2021. Ensimmäisen vaiheen talorakentaminen voi käynnistyä jo ennen kuin kunta on rakentanut kadut ja kunnallistekniikan. Tontteja on mahdollista rakentaa ja käyttää tukeutuen olemassa oleviin katuyhteyksiin ja rakennusaikaisiin järjestelyihin. Tontin puolella voi rakennusaikaisia yhteyksiä toteuttaa vapaasti. Jos rakennukset valmistuvat ennen kuin kunnallistekniikka on valmis, tonttien järjestelyä ja liikennöintiä voidaan hoitaa tilapäisten yhteyksien kautta nykyistä sisääntulotietä pitkin.

Masalanportin eritasoliittymästä laaditaan tiesuunnitelman muutos sen jälkeen, kun Kehä III:n aluevarausuunnitelma on hyväksytty Liikennevirastossa. Tiesuunnitelman laatimisen ajankohdasta ei ole varmaa tietoa, mutta kunta pyrkii edistämään sen aloittamista. Niin ikään kunta pyrkii vaikuttamaan, että Masalanportin eritasoliittymä saadaan vireillä olevan Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman 2019 (HLJ 2019) hankelistalle. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos arvioi Masalan paloaseman toteutuvan vuosina 2026-2027.

Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys Sundsbergintien vieressä sijaitsevan viheralueen läpi. Ohjeellinen yhteys palvelee Masalan asemalta korttelialueen läpi kohti Sundsbergintietä ja etelää liikkuvia asukkaita. Yhteyttä tullaan tutkimaan tarkemmin asemakaavan hyväksymisvaiheessa ja kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa täydennetään niiltä osin. Jatkosuunnittelussa tutkitaan myös, kuinka jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkisi korttelialueen läpi.

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan on laadittu havainnekuva, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä 5. Asemakaavoitusta varten on laadittu myös aluepoikkileikkaus, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä 7.

Salmitien kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on tutkittu lähtökohdat kadun ja kunnallistekniikan toteutukselle. Asemakaava-alueelle on laadittu myös hulevesien yleissuunnitelma. Lisäksi on laadittu lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, joka tulee julkisesti nähtäville kaavaehdotusvaiheessa ja hyväksyttäväksi yhdessä asemakaavan kanssa.