

## **Masalanportin asemakaava (hanke 33111), asemakaavan hyväksyminen MRL:n 52 §:n mukaisesti**

Kunnanvaltuusto 02.09.2019 § 72

87/10.02.03/2019

Kunnanhallitus 10.06.2019 § 205

87/10.02.03/2019

Valmistelija

Anniina Lehtonen, kaavoitusarkkitehti, anniina.lehtonen@kirkkonummi.fi

### **Suunnittelualue**

Suunnittelualue sijaitsee Masalassa rantaradan, Kehä III:n ja Sundsbergintien muodostamassa liikenteellisessä solmukohdassa. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 16 ha, joka on pääosin yksityisessä omistuksessa. Merkittävimmät maanomistajat ovat Fastighets Ab Implementin lisäksi Kirkkonummen kunta, Suomen valtio ja Rolate Oy. Suunnittelualueella toimii tällä hetkellä metallialan yrityksiä, koiraurheilupalveluita tarjoava agilitykeskus sekä polttoaineen kylmäasema. Suunnittelualue kuuluu kunnallistekniikan piiriin. Lähimmät palvelut sijaitsevat radan länsipuolella Masalantien lähiympäristössä sekä Kartanonrannan asuinalueella.

Suunnittelualue on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeksi ja lähiympäristö tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty yritystoiminnan alueeksi (PT), joka varataan yksityisille palveluille, hallinnolle ja muulle yritystoiminnalle. Vireillä olevassa Masalan osayleiskaavassa tarkastellaan kuitenkin uudelleen myös Masalanportin maankäyttöä mm. Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 pohjalta. Siinä suunnittelualue kuuluu rantaradan vyöhykkeeseen, jossa asemanseutujen voimakasta kehittämistä ja tiivistämistä jatketaan uudisrakentamisella ja jonne luodaan toiminnoiltaan sekoittuneita keskuksia. Masalan ja Luoman osayleiskaavoitusta varten laaditussa Masalan ja Luoman kehityskuvassa 2040 suunnittelualue kuuluu Masalan keskustaan. Loppuvuodesta 2017 nähtävillä olleessa Masalan osayleiskaavan valmisteluaineistossa Masalanportin alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Masalanportin asemakaava on tullut vireille 17.6.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 19.5.2016 (§ 39) ja sitä on tarkistettu yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä 16.2.2017 (§ 18). Kaavan valmisteluaineisto käsiteltiin 20.4.2017 (§ 23) ja se palautettiin valmisteluun, jotta kaavaratkaisu vastaisi paremmin kaavoituksen käynnistämissopimuksen (kh 21.12.2015, § 400) tavoitteita. Kaavan tarkistettu valmisteluaineisto hyväksyttiin kuntatekniikan lautakunnassa 23.11.2017 (§ 64) ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 18.12.2017-24.1.2018. Suunnittelualueen rajausta supistettiin valmisteluaineiston nähtävilläoloajan jälkeen ja tästä syystä laadittiin päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka vietiin kuntatekniikan lautakunnalle tiedoksi 15.5.2018 (§ 70). Kuntatekniikan lautakunta käsitteli Masalanportin asemakaavaehdotuksen 18.10.2018 (§ 137) ja kunnanhallitus päätti 19.11.2018 (§ 366) asettaa ehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Tarkistettu ehdotus oli nähtävillä 10.12.2018 – 25.1.2019 välisenä aikana. Asemakaavaehdotuksesta saatiin 13 lausuntoa ja ei yhtään muistutusta.

## Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa vanhusten hoivakodin ja palveluasuntojen, erityisryhmien asuntojen sekä tavanomaisten kerrostaloasuntojen rakentaminen hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueelle. Hankkeen tavoitteena on myös osoittaa tila paloasemalle Sundsbergintien eteläpuoliselle alueelle. Asemakaavamuutoksella tuetaan Masalan keskustan kehittymistä monipuolistamalla alueen palveluita junaseisakkeen läheisyydessä.

## Asemakaavaehdotukseen tehdyt keskeiset muutokset

Ehdotusvaiheen yhteydessä saadun palautteen perusteella kaavaan tehtiin pieniä tarkistuksia mm. julkisivumelumääräyksen, korttelirajojen, kattokaltevuuden suuntauksen, Salmikujan katualueen muuttamisen LPAalueeksi, jätekeräyspisteen, kylmäaseman rakennusoikeuden ja itsepalvelupesulan osalta. KTY-kortteliin lisättiin hulevesien vuoksi läpäisevää pintaa määräävä alueen osa nykytilan mukaisesti.

Keskeistä korttelialuetta halkovan jalankulku- ja pyöräily-yhteyden osalta laadittiin erillinen vaikutusarviointi, jonka pohjalta raitin sijainti täsmentyi kaavassa paikalleen. Rautatiealueelle osoitettu jalankulku- ja pyöräilyyhteys poistettiin kaavasta, mutta yhteys on tarkoitus hoitaa rautatiealueen kautta siihen saakka, kunnes suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan toimitilarakennustontin käyttötarkoitus mahdollisesti muuttuu.

Samassa yhteydessä arvioitiin tarvetta Sundsbergintien pohjoisreunaan osoitetun lähivirkistysalueen läpi kulkevalle jalankulku- ja pyöräily-yhteydelle. Lähivirkistys-alueen läpi kulkevan yhteyden käyttäjämäärän ei arvioitu muodostuvan kovin suureksi eikä sille ole liikenteellisesti välttämätöntä tarvetta. Yhteyden toteutukselle ja reitin käytettävyydelle aiheuttaisivat haasteita jyrkät maastonmuodot sekä alueelle varattu hulevesien viivytykseen tarkoitettu alue. Käytännössä yhteyden toteutus edellyttäisi vaativia silta- ja porrarakenteita. Tarkastelun perusteella lähivirkistys-alueen läpi kulkeva jalankulku- ja pyöräily-yhteys poistettiin kaavasta.

Kuntatekniikan lautakunnan 23.5.2019 kokouksen jälkeen tehdyt tekniset korjaukset:

- korttelin 2034 P-tonttien 4 ja 5 välinen tonttiraja on korjattu
- ohjeellinen ajoneuvojen itsepalvelupesulan rakennusala on poistettu
- yleisten määräysten tonttijakoa koskeva lause on korjattu seuraavasti: "Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako"
- LPA-korttelialuetta koskevaa yleismääräystä on täydennetty seuraavilla lauseilla: "Korttelissa 2034 on tonteille 2,3 ja 4 toteutettava ajoyhteys LPA-korttelialueen kautta. Korttelissa 2064 on tontille 1 toteutettava ajoyhteys LPA-korttelialueen kautta."
- hulevesiä koskevaa yleistä määräystä on tarkennettu seuraavan lauseen osalta: "Kortteleiden 2034 ja 2064 hulevesiä voi lisäksi ohjata tai johtaa VL/me-alueelle."
- kaavakartan ja havainnekuvan piirrosnumerot on päivitetty

- kaavaselostukseen on tehty tarkennuksia teknisiin muutoksiin ja lautakunnan evästyksiin liittyen.

## **Asemakaavan sisältö**

Asemakaava mahdollistaa 3400 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen vanhusten hoivakodin ja 1000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen päiväkodin (P) sekä yhteensä 6 800 k-m<sup>2</sup> käsittävien vanhusten palveluasuntojen (P) rakentamisen Salmittien, Sundsbergintien ja radan rajaamalle alueelle. Vanhusten palvelutalon ympärille on osoitettu myös tavanomaista asuin-rakentamista (AK) yhteensä 9 600 k-m<sup>2</sup>, ja asumisen aputiloja (yht.) 1 640 k-m<sup>2</sup>. Palvelurakennusten korttelialueille (P) saa sijoittaa yhteensä 400 k-m<sup>2</sup> sallitusta kerrosalasta myymälätiloja. Näin muodostuvan korttelin sisälle on merkitty asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue leikki- ja oleskelualue 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 melusuojuuksena rakentamisen vaiheistuksessa.

Asemakaavalla mahdollistetaan lisäksi paloaseman rakentaminen Eteläisen Salmittien varteen (P). Asemakaava turvaa myös kylmäaseman (LH) toiminnan jatkumisen alueella niin, että myös itsepalvelupesula on sijoitettavissa korttelialueelle. Kylmäaseman katokselle ja itsepalvelupesulalle on osoitettu kerrosalat. 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 kaupunkiradan tilavarauksiin ja muutoksiin juna-aseman ympäristössä. Jalankulun ja pyöräilyliikenteen vaihtoehtoinen yhteys Salmittietä suunnittelualueen läpi Masalan juna-asemalle on tarkoitus hoitaa rataalueen kautta siihen saakka, kunnes suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan toimitilarakennustontin (KTY) käyttötarkoitus muuttuu. Kaavassa osoitetaan lisäksi 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 32 570 k-m<sup>2</sup> + sisältäen aputilat, korttelitalon, autokatokset ja kylmäaseman katoksen sekä itsepalvelupesulan. Asema-kaava tuo alueelle noin 440 uutta asukasta ja arviolta 110 uutta työpaikkaa vanhusten hoivakotiin, päiväkotiin, palveluasumiseen ja muihin palveluihin. Paloasemalle syntyy arviolta 20 työpaikkaa.

## **Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje**

Kaava-alueelle on laadittu Masalanportin lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, jonka avulla varmistetaan alueen tavoitellun ilmeen toteutuminen.

## **Maankäytösopimukset**

Kunnan käytännön mukaisesti ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä kunnanvaltuustossa, on kaavoituksen kautta taloudellista hyötyä saavien alueen maanomistajien ja kunnan kesken tehtävä maankäytösopimukset asemakaavan toteuttamisesta.

## Muuta

Arkkitehti Arja Sippola FCG arkkitehdit Oy:stä on kutsuttu esittelemään kaavaehdotusta.

### Asiakirjat:

- Masalanportin asemakaavan selostus liitteineen (sisältäen mm. asemakaavakartan, piir.nro 3375 ja havainnekuvan, piir.nro 3376)
- kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin
- Masalanportin lähiympäristö ja rakentamistapaohje

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että

1. se hyväksyy tämän asian liitteen mukaiset kaavoittajan vastineet Masalanportin asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin
2. se hyväksyy ja esittää edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi MRL 52 §:n mukaisesti Masalanportin asemakaavan, piir. nro 3375, ja siihen liittyvät asiakirjat
3. ennen Masalanportin asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa kunnan ja määrättyjen maanomistajien välillä on oltava hyväksytty ja allekirjoitettu maankäyttösopimus

### **Kunnanhallitus 10.6.2019 käsittely:**

Kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen ja arkkitehti Arja Sippola/FCG arkkitehdit Oy olivat kokouksessa läsnä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Päätös

Ehdotuksen mukaisesti.

### **Kunnanvaltuusto 2.9.2019:**

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä MRL 52 §:n mukaisesti Masalanportin asemakaavan, piir. nro 3375, ja siihen liittyvät asiakirjat.

### Käsittely:

Arkkitehti Arja Sippola / FCG Arkkitehdit Oy ja kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen olivat kokouksessa läsnä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Keskustelun aikana valtuutettu Sanni Jäppinen teki seuraavan ponsiehdotuksen: Jatkosuunnittelussa varataan mahdollisuus toteuttaa kevyenliikenteen yhteys Sundsbergintieltä radan eteläpuolelta kaava-alueelle ja edelleen juna-asemalle.

Ponsiehdotuksen kannattivat seuraavat valtuutetut: Markus Myllyniemi, Katarina Helander, Timo Haapaniemi, Anna Kylmänen, Reetta Hyvärinen, Anna Aintila, Emmi Wehka-aho ja Anneli Granström.

Ponsiehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Kunnanvaltuusto päätti ehdotuksen mukaisesti.

Lisäksi kunnanvaltuusto hyväksyi yksimielisesti seuraavan pöytäkirjan lisähuomautuksen:  
Jatkosuunnittelussa varataan mahdollisuus toteuttaa kevyenliikenteen yhteys Sundsbergintieltä radan eteläpuolelta kaava-alueelle ja edelleen juna-asemalle.

Tiedoksi