

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

MASALAN ASEMANSEUTU

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Masalan liikekeskustassa Masalantien ja rantaradan välisellä alueella, välittömästi Masalan junaseisakkeen tuntumassa. Kaavamuutos käsittää viisi korttelia, joiden uudistamista ohjaa mm. vuonna 2016 valmistunut Masalan ja Luoman kehityskuva 2040 sekä vuonna 2017 valmistunut Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelma.

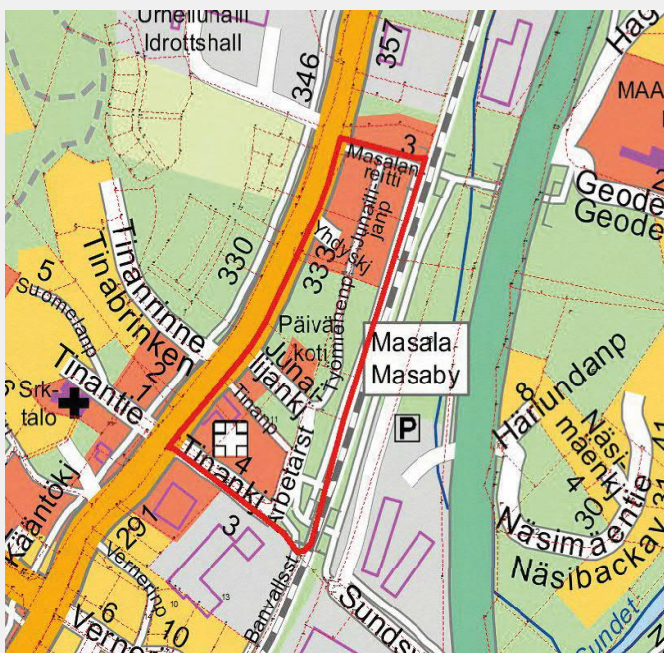
Merkittävän asuntotuotannon lisäksi tavoitteena on toimiva joukkoliikenteen vaihtopaikka sekä riittävät pysäköintimahdollisuudet liityntäliikenteen käyttäjille. Liikekeskustaan kaavoitetaan liiketilaa ja etenkin kerrostalovaltaista asumista hyvien palvelujen ja hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueelle.

Masalan keskusta yhden keskeisimmän korttelin (2037) maankäytön uudistaminen on haaste, koska se sijait-

see kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla ollen myös kaupallisesti vetovoimainen. Niin ikään kaupunkikuvaa rikastuttavan funkkistalon (2038) käyttötarkoitus tulisi olla luonteeltaan julkinen ja sen yhteyteen toteutetaan puisto. Alueen pohjoispuoleinen laaja alue osoitetaan asuinkerrostalorakentamiselle.

Kaupunkikuvallisesti keskeiselle ja näkyvälle paikalle toteutettava rakentaminen on oltava korkealaatuista arkkitehtuuriltaan ja ympäristörakentamisen osalta.

Liikenteen toimivuus ja liikennemelu asettavat vaatimuksia suunnittelulle. Luoman ja Masalan välinen kevytliikenneyhteys tultaneen linjaamaan rautatien tuntumassa alueen läpi, sillä tulevalle joukkoliikenteen vaihtopaikalle on järjestettävä sujuvat kulkuyhteydet lähialueelta.



Alustava rajaus



Viistoilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-sopimuksen toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella sekä hyvin saavutettavalla alueella. Tosin alueen tavoiteltu merkittävä uudisrakentaminen edellyttää uuden kunnallistekniikan rakentamista. Joukkoliikenteen palvelutason on alueella hyvä. Alueelta on varattava riittävä määrä autopaikkoja matkakeskukseen liityntäpysäköinnille. Meluntorjuntatoimenpiteet ja mahdollinen rautatien aiheuttama värinävaikutus selvitetään hankkeen aikana. Ne saattavat muodostaa merkittävän kustannuserän alueen toteuttamisessa.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA JA ELINKEINOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu merkittävilta osin kunnan omistamalle alueelle. Vaikka hanke ei ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, on sillä toteutuessaan myönteinen vaikutus kasvavan asukasmäärän ansiosta Masalan keskuksen palvelujen monipuolistumiselle. Uusia työpaikkoja syntyy arviolta kymmenkunta, jos nykyisen liikerakennusten korttelinosan (k 2037) maankäyttö uudistuu mahdollisesti. Mikäli seisakkeen yhteyteen toteutetaan vain pienimuotoista liiketilaa, syntyy vain muutama uusi työpaikka.

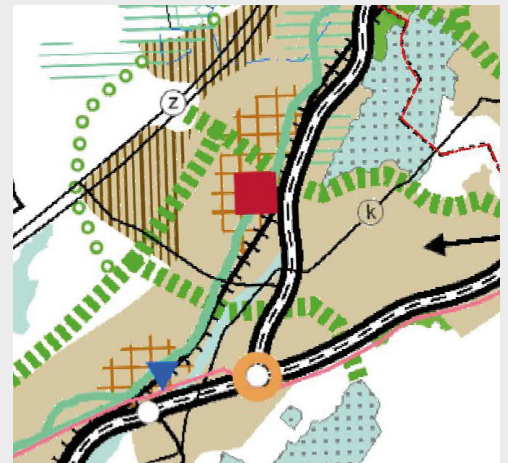
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen luontoarvot on selvitetty. Alueen suunnittelussa pääpaino on laadukkaan kaupunkikuvan toteutuksessa sekä olemassa olevan suojelurakennuksen säilyttämisessä.

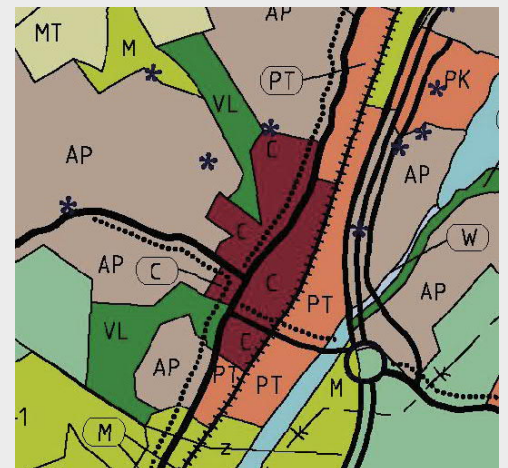
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Vireillä olevassa Masalan osayleiskaavassa todennetaan alueen tavoiteltu käyttötarkoitus. Lisäksi Masalantien yleissuunnitelmassa sekä Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelmassa esitetään yksityiskohtaisia toimenpiteitä alueen kehittämiseen. Molemmat yleissuunnitelmat toimivat pohjana hankkeen maankäytön suunnittelulle. Kunta edistää Masalantien sekä ennen kaikkea Kehä III:n ja Sundsbergintien eritasoliittymän toteuttamisvalmiuksia, sillä Masalan alueen hallitsematon kasvu voi johtaa mm. liikenteellisiin toimivuusongelmiin.

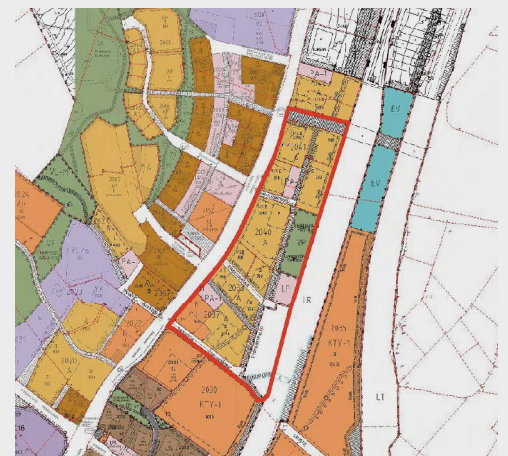
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta