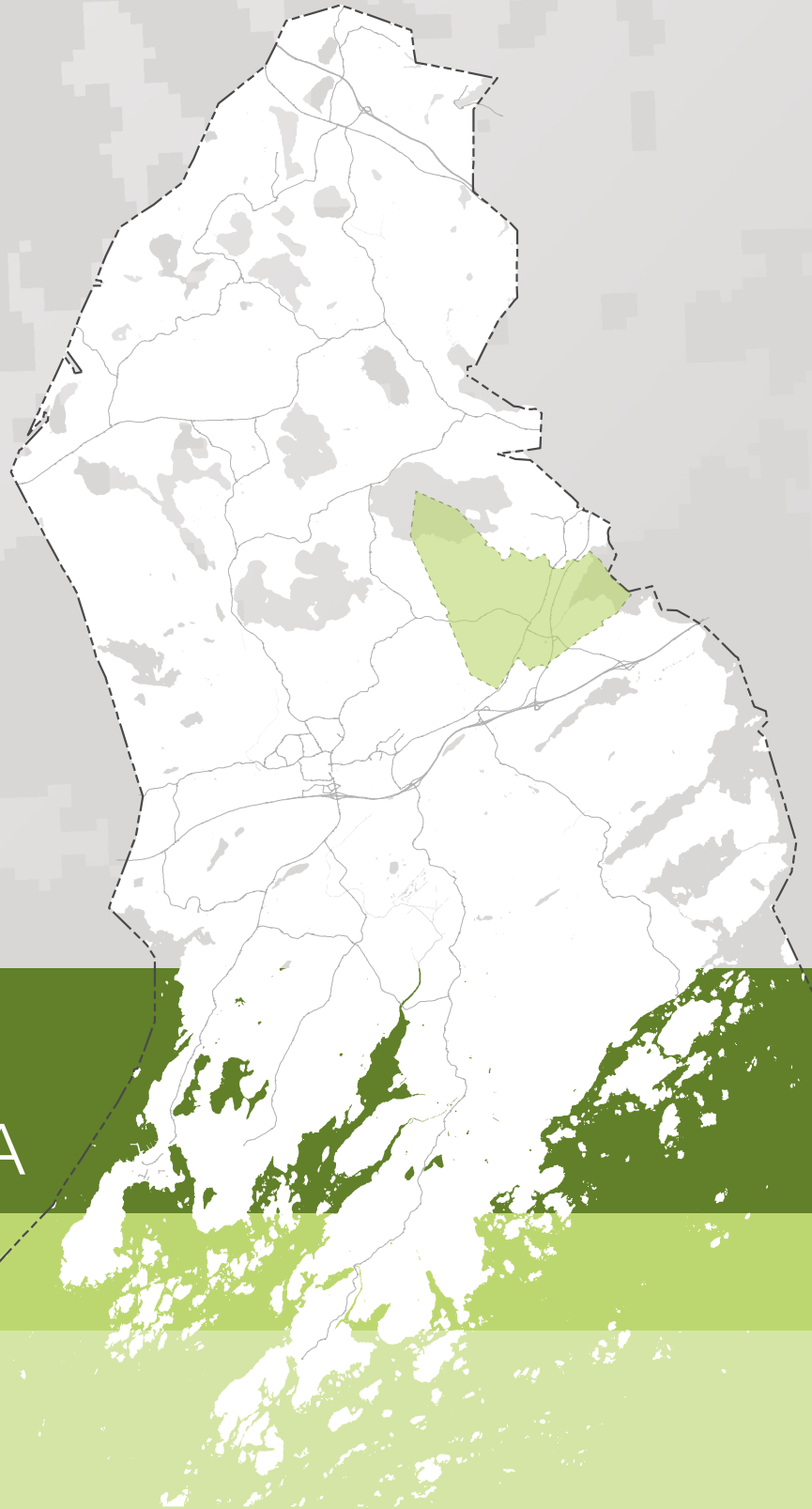


KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

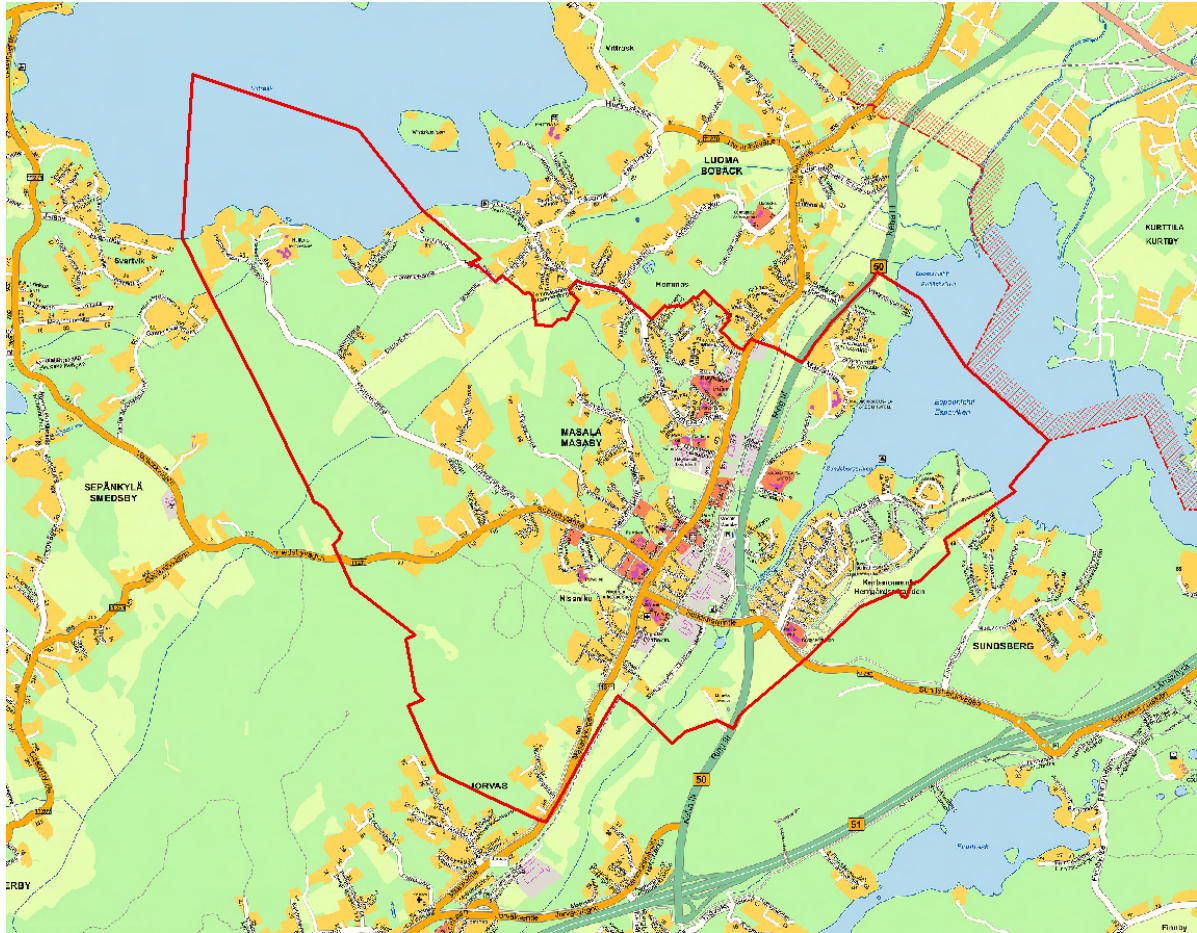
HANKE 33000



MASALAN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

Osayleiskaavaluonnoksen selostus



KIRKKONUMMEN KUNTA

MASALAN OSAYLEISKAAVA

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 26.10.2017 päivättyä osayleiskaavakarttaa.

Laatija:	kaavoitusarkkitehti Annika Pousi		
Vireilletulo:	Vireilletulokuulutus	30.1.2014	
Käsittelyt:			
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	yhdyskuntatekniikan lautakunta	21.11.2013	§ 86
Osayleiskaavaluonnos	yhdyskuntatekniikan lautakunta	30.8.2017	§ 18
		26.10.2017	§ XX
Osayleiskaavaehdotus	yhdyskuntatekniikan lautakunta	XX.XX.20XX	§ XX
	kunnanhallitus	XX.XX.20XX	§ XX
Osayleiskaavan hyväksyminen	yhdyskuntatekniikan lautakunta	XX.XX.20XX	§ XX
	kunnanhallitus	XX.XX.20XX	§ XX
	kunnanvaltuusto	XX.XX.20XX	§ XX
Piirustusnumero:	3317		
Hankenumero:	33000		

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 TUNNISTETIEDOT	3
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 KAAVAN TAVOITEVUOSI	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ	4
RAKENNUSOIKEUDEN MITOITUS	5
ASUKKAAT JA TYÖPAIKAT	5
EKOLOGINEN VERKOSTO	5
2.3 KAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS	6
3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ	6
MAISEMARAKENNE	6
MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS	6
VIHERVERKOSTO	8
LUONTOTYYPIT	8
SUOJELUALUEET	9
3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	9
HISTORIAA	9
LIIKENNE	10
RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ	10
MUINAISMUISTOT	11
MUISTOMERKIT	11
3.1.4 VÄESTÖ, PALVELUT JA TYÖPAIKAT	11
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	12
3.2.1 MAAKUNTAKAAVA	12
3.2.2 YLEISKAAVA	13
3.2.3 KIRKKONUMMEN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA 2040	14
3.2.4 MASALAN JA LUOMAN KEHITYSKUVA 2040	14
4 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	16
4.2 VIREILLETULO	16
4.3 OSALLISTAMINEN JA YHTEISTYÖ	16
4.3.1 OSALLISET	16
4.3.2 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	16
4.3.3 PAIKKATIENTOKYSELY	16
4.3.4 KAAVAN VALMISTELUAINEISTO	16
4.4 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET	17
5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	18

5.1 OSAYLEISKAAVAN RAKENNE	18
5.1.1 ASUMINEN	18
5.1.2 TYÖPAIKAT JA PALVELUT	18
5.1.3 LIIKENNE	19
5.1.4 VIRKISTYS- JA ULKOILUALUEET	20
5.1.5 MAA- JA METSÄTALOUSALUEET	21
5.1.6 SUOJELU	21
5.1.7 TEKNINEN HUOLTO	22
5.2 MITOITUS	22
5.3 OSAYLEISKAAVAN ALUEVARAUKSET JA KAAVAMÄÄRÄYKSET	25
5.4 VERTAILU VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN	25
5.5 VERTAILU VOIMASSA OLEVIIN ASEMAKAAVOIHIN	25
5.6 VERTAILU KEHITYSKUVIIN	25
6 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	27
6.1 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN	27
6.2 VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON	28
6.3 VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN	28
6.4 VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN SEKÄ LIIKENTEeseen	28
6.5 VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	29
7 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA OIKEUSVAIKUTUKSET	29
7.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	29
7.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	29
7.3 OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET	30
7.4 TOTEUTUKSEN SEURANTA	30

SELOSTUKSEN LIITTEET:

1. Osayleiskaavakartta 1:6000, A3 pienennös
2. Osayleiskaavan kaavamääräykset
3. Ote muutettavasta yleiskaavasta
4. Haja-asutusalueiden rakennusoikeudet
5. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, kartta ja kohdeluettelo
6. Arkeologinen inventointi, kohdeluettelo
7. Luontoselvitys, kartta ja kohdeluettelo
8. Analyysikartta: Maisemarakenne
9. Analyysikartta: Ekologiset yhteydet
10. Analyysikartta: Saavutettavuus
11. Analyysikartta: Mitoitus

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus liittyy Kirkkonummen kunnan 26.10.2017 päivättyyn Masalan osayleiskaavan valmisteluaineiston kaavakarttaan (piirustusnumero 3317).

Kaavakartta on laadittu mittakaavassa 1:6000

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Osayleiskaava-alue sijaitsee itäisellä Kirkkonummella Masalan taajaman ympärillä. Masala sijaitsee noin seitsemän kilometrin päässä Kirkkonummen kuntakeskuksesta koilliseen ja noin 25 kilometrin päässä Helsingistä länteen. Sen sijainti on liikenteellisesti erinomainen rantaradan sekä Kehä III:n varressa. Matka-aika lähijunalla Kirkkonummen kuntakeskukseen ja Espoon keskukseen kestää lyhimmillään alle kymmenen minuuttia ja Helsingin keskustaan noin puoli tuntia.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 13 neliökilometriä. Se muodostuu maatalous- ja metsäalueista, luonnonsuojelualueista, vesialueista, maaseutumaisista asuinalueista ja Masalan aseman ympäristöön sekä Kartanonrannan alueelle sijoittuvista tiiviimmin rakentuneista taajamista. Maasto on korkeussuhteiltaan vaihtelevaa.

Kaava-alue liittyy etelässä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavaan, joka on saanut lainvoiman 2013 ja idässä vireillä olevaan Luoman osayleiskaavaan (tilanne v. 2017). Masalan taajama ja Kartanonrannan asuinalue ovat asemakaavoitettuja.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavan nimi on Masalan osayleiskaava. Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Osayleiskaavaehdotukseen kuuluvat kartta, kaavamerkinnot ja määräykset.

Osayleiskaavan avulla mahdollistetaan Masalan ja sen lähialueen kasvuedellytykset. Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 mukaan Masalan asukasmäärä tulee kasvamaan yli 10 000 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä. Valmisteluaineisto mahdollistaa kuitenkin jopa 15 000 asukkaan sijoittuminen alueelle. Kunnan tavoitteiden ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti pääosa uudesta asuinrakentamisesta sijoitetaan keskustavyöhykkeelle, Masalan aseman läheisyyteen ja hyvän joukkoliikenteen palvelutason äärelle. Asumisen keskittäminen keskustaan edistää kaupallisten palvelujen syntymistä alueelle.

Masalan alueen kasvavat asukas- ja työpaikkamäärät sekä monipuolistuvat palvelut tarkoittavat myös lisääntyvää liikennettä ja tarvetta alueen liikennejärjestelyjen tarkasteluun. Vuonna 2017 valmistuneessa Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa 2040 (Sito Oy) on osoitettu ajoneuvoliikenteen kehäyhteys Masalan taajaman pohjois- ja länsipuolelle. Osayleiskaavan valmisteluaineostossa em. yhteyden varrelle on osoitettu sekä täydennysrakentamista että uusia asuntoalueita.

Osayleiskaavan avulla asuminen ohjataan maankäytön näkökulmasta suotuisille alueille siten, että esimerkiksi olemassa olevat ekologiset verkostot säilyvät toimintakelpoisina ja että viherverkosto muodostaa mahdollisimman yhtenäisen kokonaisuuden. Kaava-alueen itäosassa sijaitseva nk. keskusmetsä on alueen merkittävin ekologinen yhteys, joka pyritään säilyttämään mahdollisimman laajana, yhtenäisenä metsäalueena.

1.4 KAAVAN TAVOITEVUOSI

Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040, mikä tarkoittaa, että osayleiskaavassa osoitetut asemakaava-alueet ja liikennejärjestelmä on toteutettu kyseiseen vuoteen mennessä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vaihe 1: Suunnittelualueita koskenut paikkatietokysely

Paikkatietokyselyn avulla haluttiin selvittää asukkaiden kokemuksia, näkemyksiä ja toiveita liittyen suunnittelu-alueeseen. Kysely oli auki 1.-21.11.2013, ja se toteutettiin yhteisenä Masalan ja Luoman osayleiskaavojen alueelle. Kyselyyn osallistui noin 400 vastaajaa, joista 75 % oli Masalasta. Karttakyselyssä kartoitettiin mm. alueen helmiä, tärkeitä reittejä, palveluita, uhkapaikkoja ja kokemuksia sosiaalisesta ilmapiiristä.

Vaihe 2: Kehityskuva

Masalan ja Luoman kehityskuva on hyväksytty kunnanvaltuustossa 5.9.2016 (§ 70). Se laadittiin yhteisesti Masalan ja Luoman osayleiskaavojen alueelle, sillä ne muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden. Kehityskuvassa esitettiin tavoitteita alueen kehitykselle, laajemmalle viherverkostolle ja uusille liikenneyhteyksille. Osa kehityskuvan teemoista ohjaa osayleiskaavoitusta ja osa tarkkuustasonsa puolesta asemakaavoitusta.

Vaihe 3: Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laadinta

Osayleiskaavan laatiminen käynnistyi kaavoitusohjelman mukaisesti, kun hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 21.11.2013 (§ 86) yhdyskuntatekniikan lautakunnassa. Kaavan valmisteluaineisto käsiteltiin lautakunnassa syksyllä 2017.

Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.

2.2 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ

Osayleiskaavassa osoitetaan monipuolisesti eri asumistyyppisiä: keskustamaista rakentamista (C), kerrostaloalueita (AK), tiiviitä pientaloalueita (A ja AP), omakotialueita (AO) sekä maaseutuasumista (AM). Kantavana ajatuksena on asutuksen vyöhykkeittäinen jakautuminen niin, että tiivein asuminen sijoittuu lähimmäs Masalan keskustaa ja junaseisaketta.

Suurin osa sekä kaupallisista että julkisista palveluista tulee sijoittumaan osayleiskaavassa osoitetulle keskustatoimintojen alueelle (C). Tavoitteena on keskittää suuri osa alueen palveluista Masalan keskustaluokalle, jotta ne muodostaisivat yhdessä toimivan liikekeskusta ja houkuttelisivat yhdessä riittävän asiakaskunnan palvelutason ylläpitämiseksi. Keskustatoimintojen alueen lisäksi kaavakartalla on osoitettu erikseen palvelurakentamisen tontteja (P) Masalan keskustaan mm. koulu- ja päiväkotirakentamiselle sekä Kartanonrantaan, jossa on tontit päivittäistavarakaupalle ja koululle. Niin ikään Sepänkyläntien ja uuden kehätien risteysalueelle, liikenteen solmukohtaan, voidaan tulevaisuudessa sijoittaa palvelurakentamista.

Alueen liikenneverkoston pääteinä säilyvät Masalantie, Sepänkyläntie ja Sundsbergintie. Kehä III:n asemaa osana liikenneverkkoa kehitetään osoittamalla aluevaraukset kahdelle uudelle eritasoliittymälle Kehä III:n aluevarausuunnitelman mukaisesti. Eritasoliittymät osoitetaan Sundsbergintielle ja Majvikiin; näistä Sundsbergin eritasoliittymä toteutettaneen ensimmäisenä. Kaavoituksella ja lisääntyvällä asukasmäärällä pyritään edistämään eritasoliittymien rakentamista.

Rakentamattomaksi jäävät metsäalueet on osoitettu M-, MU- ja MY-merkinnöin siten, että luontoarvoiltaan merkittävimmät osat Keskusmetsästä ja luonto-arvoiltaan merkittävät Vitträskin ranta-alueet ja siitä kohoavat kallioalueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Metsäalueet, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU), on osoitettu omalla kaavamerkinnällään.

Viheralueverkosto perustuu säteittäisiin viheryhteyksiin Masalan keskustasta ympäröiville viheralueille: Keskusmetsään, Luomaan ja Vitträskin ranta-alueille. Masalan taajama on rakentunut lineaarisesti Masalantien ympärille, eikä sen yhdyskuntarakenteeseen ole jätetty juuri aukkoja viherrakenteelle. Siksi säteittäiset vihersormet jokseenkin katkeavat Masalan keskustan kohdilla, mutta virkistysyhteyksiä pystytään jatkamaan ali- ja ylikulkujen avulla. Masalan taajaman ympärillä olevan tiiviimmän taajamarakenteen osana oleva viherverkosto on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) näille alueille kohdistuvan suuren käyttäjämäärän ja virkistyskäytön vuoksi. Asemakaavoitettavien alueiden tarvitsemat välittömät virkistysalueet sisältyvät asuntoalueisiin (AP ja A).

Peltoalueet säilyvät pääasiassa viljelykäytössä ja ne on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA) ja maatalousalueiksi (MT).

RAKENNUSOIKEUDEN MITOITUS

Masalan osayleiskaavassa rakentamisen tehokkuus on ryhmitelty neljää eri vyöhykkeeseen. Vyöhykkeittäisen mallin perustana on käytetty tulevan yhdyskuntarakenteen nojaamista mahdollisimman paljon julkiseen liikenteeseen ja Masalan asemanseutuun. Osayleiskaava-alueelta on analysoitu nykyiset sekä mahdolliset tulevat linja-autoliikenteen reitit ja niiden pysäkkien vaikutusalueet (800metriä) sekä 1, 3 ja 5 kilometrin kevyen liikenteen yhteydet Masalan asemalle. Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata mahdollisimman suuri osa rakentamisesta hyvin saavutettavalle vyöhykkeelle. Rakentamisen keskittämällä pyritään myös edistämään palvelutarjonnan kehittymistä alueelle.

Vyöhykkeet ovat keskustamaisen asumisen vyöhyke (aluetehokkuus 0,6), kerrostalovaltainen asuinalue (aluetehokkuus 0,4), pientalovaltainen tiivistettävä asuinalue (aluetehokkuus 0,05) sekä haja-asutusalue. Haja-asutusalueelle ei ole laskettu aluetehokkuuslukua, sillä sille ei olla osoitettu asemakaavoitettavia alueita. Haja-asutusalueelle on kaavakartalla osoitettu kantatilalaskelman mukaiset laskennalliset rakennuspaikat, joita on 107.

ASUKKAAT JA TYÖPAIKAT

Vuonna 2017 alueella oli noin 6200 asukasta ja noin 1100 työpaikkaa (tilanne vuonna 2017). Osayleiskaavan avulla mahdollistetaan Masalan ja sen lähialueen kasvuedellytykset. Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 mukaan Masalan asukasmäärä tulee kasvamaan yli 10 000 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä. Valmisteluaineisto mahdollistaa kuitenkin jopa 15 000 asukkaan sijoittuminen alueelle. Kunnan tavoitteiden ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti pääosa uudesta asuinrakentamisesta sijoitetaan keskustavyöhykkeelle, Masalan aseman läheisyyteen ja hyvän joukkoliikenteen palvelutason äärelle.

EKOLOGINEN VERKOSTO

Suunnittelualueen vihervestoston rungon muodostaa alueen länsiosasta alkava keskusmetsä, ja siitä pohjoiseen kohti Vitträsk-järven rantaa ulottuva laaja, yhtenäinen metsäalue. Suunnittelualueen keskiosassa ekologisen verkoston selkeästi katkaisee rantaradan, Kehä III:n ja Masalan ja Kartanonrannan tiiviisti rakentuneiden taajamien kokonaisuus. Alueen eteläpuolella Sundsbergissa sijaitsee toinen melko laaja metsäalue. Täältä väliltä puuttuu kuitenkin yhteys, jota on suunniteltu mm. Uudenmaan ELY-keskuksen laatimassa Kehä III:n aluevaraussuunnitelmassa, jossa on osoitettu sijainti vihersillalle suunnittelualueen eteläpuolelta.

2.3 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Osayleiskaavan uusien alueiden toteutusaikataulu eli käytännössä asemakaavoituksen aloittaminen perustuu pitkälti markkinatilanteeseen ja valtakunnan talouden vahvuuteen. Myös osayleiskaavassa osoitettujen uusien katuyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen toteutus on sidoksissa asemakaavoituksen aikatauluun.

Osayleiskaavan alueella on vireillä useita asemakaavahankkeita, jotka etenevät rinnakkain osayleiskaava-prosessin kanssa (tilanne syksyllä 2017). Näitä ovat Masalanportti, Suvimäki ja Majvik, Bjönsinmäki ja Masalan urheilupuisto. Lisäksi kaavoitusohjelman 2017-2021 mukaisesti osayleiskaavan alueella käynnistetään vuoden 2018 aikana Masalan läntisten asuntoalueiden asemakaava, ja alustavasti vuosien 2019 - 2021 aikana Hommaksenmäen ja Masalan asemanseudun asemakaavat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Masalan keskustan ja sen lähialueen kehittäminen on priorisoitu kunnassa korkealle, koska alueen kehittämispotentiaali on suuri. Alueen liikenteellinen saavutettavuus on seudullisesti erinomainen: rantarata ja Kehä III kulkevat suunnittelualueen läpi, minkä lisäksi Masalan asema ja bussiliikenteen runkolinjat tarjoavat suurelle osalle alueen asukkaista hyvän joukkoliikenteen palvelutason (tilanne syksyllä 2017). Nykyinen taajama muodostuu Masalan asemanseudusta, jota Kartanonrannan alue täydentää. Kehä III:n molemmin puolin sijoittuvat alueet ovat luonteeltaan itsenäisiä, joskin Kartanonrannan alue tukeutuu vielä kaupallisten palveluiden osalta Masalan keskustaan. Suunnittelualue koostuu myös taajamaa ympäröivistä maaseutumaisesta asumisesta, maatalous- ja metsäalueista sekä luonnonsuojelu- ja vesialueista. Espoonlahden lintuvesialue kuuluu Natura 2000 -verkkoon. Maasto on suunnittelualueella korkeussuhteiltaan vaihtelevaa.

Masalan taajamassa käsittäen myös mm. Kartanonrannan alueen oli vuonna 2017 noin 6200 asukasta ja noin 1100 työpaikkaa (tilanne vuonna 2017). Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 13 neliökilometriä.

Suunnittelualueen taajaman muodostavat Masalan keskusta-alue ja Kartanonranta lähialueineen. Molemmat alueet on suurelta osin asemakaavoitettu. Osayleiskaavan laatimisajankohtana (tilanne v. 2017) oli suunnittelualueella vireillä useita asemakaavahankkeita ja kaavoitusohjelmaan oli ohjelmoitu niin ikään uusia, lähivuosina käynnistyviä asemakaavahankkeita. Kunnan tavoitteena on hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueella ja etenkin Masalan aseman vaikutusalueella mahdollistaa asuntorakentaminen merkittäväälle määrälle uusia asukkaita. Tavoite toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä Uudenmaan maakuntakaavan ja Helsingin seudun yhteistä tavoiteasettelua.

Liikenteellisesti Masalan taajama sijaitsee erinomaisessa paikassa hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Suunnittelualueen pohjois-etelä -suuntaisesti halkaiseva Kehä III:n tarjoaa nopeat yhteydet esimerkiksi Espooseen ja Helsinki-Vantaan lentokentälle. Sundsbergintietä pitkin on sujuvat yhteydet Länsiväylälle ja sitä kautta Etelä-Espooseen ja Helsinkiin. Masalantie toimii tällä hetkellä Masalan keskustan pääväylänä ja sen kehittämiseen kaupunkimaiseksi kaduksi kunta on sitoutunut. Lisääntyvä asukasmäärä tulee kuitenkin ennusteiden mukaan lisäämään merkittävästi ajoneuvoliikennettä sen verran, että uusia katu yhteyksiä joudutaan rakentamaan ja erityisesti paine Kehä III:n eritasoliittymien rakentamiselle kasvaa. Kehä III:n eritasoliittymät on määrä rakentaa Sundsbergintielle ja Majvikin johtavan tien yhteyteen, mutta niiden rakentamisen aikataulusta ei ole tehty päätöksiä (tilanne v. 2017).

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

MAISEMARAKENNE

Maisemallisesti suunnittelualueella hallitsee voimakkaasti koillisesta lounaaseen suuntautuva murroslaakso, joka jatkuu koko kunnan halki Kantvikista Espoonlahteen. Murroslaakson pohjalla kulkee Sundet-joki, jonka ympärillä olevat savimaat ovat viljelykäytössä. Toinen hieman pienempi murroslaakso sijaitsee Masalan taajaman pohjoispuolella, ja ulottuu Luomasta kuntakeskuksen pohjoispuolelle. Näiden välissä maisema on hyvin pieni piirteistä, kalliokohoumien ja savilaaksojen muodostamaa vaihtelevaa maastoa. Pohjoisessa, Vitträsk-järven rannalla maasto kohoaa kallioselänneeksi, ja rantaviiva on paikoin hyvinkin jyrkkää. Samoin on etelässä Espoonlahden rannalla lukuunottamatta Sundet-joen ja Espoonlahden kohtaamispaikkaa.

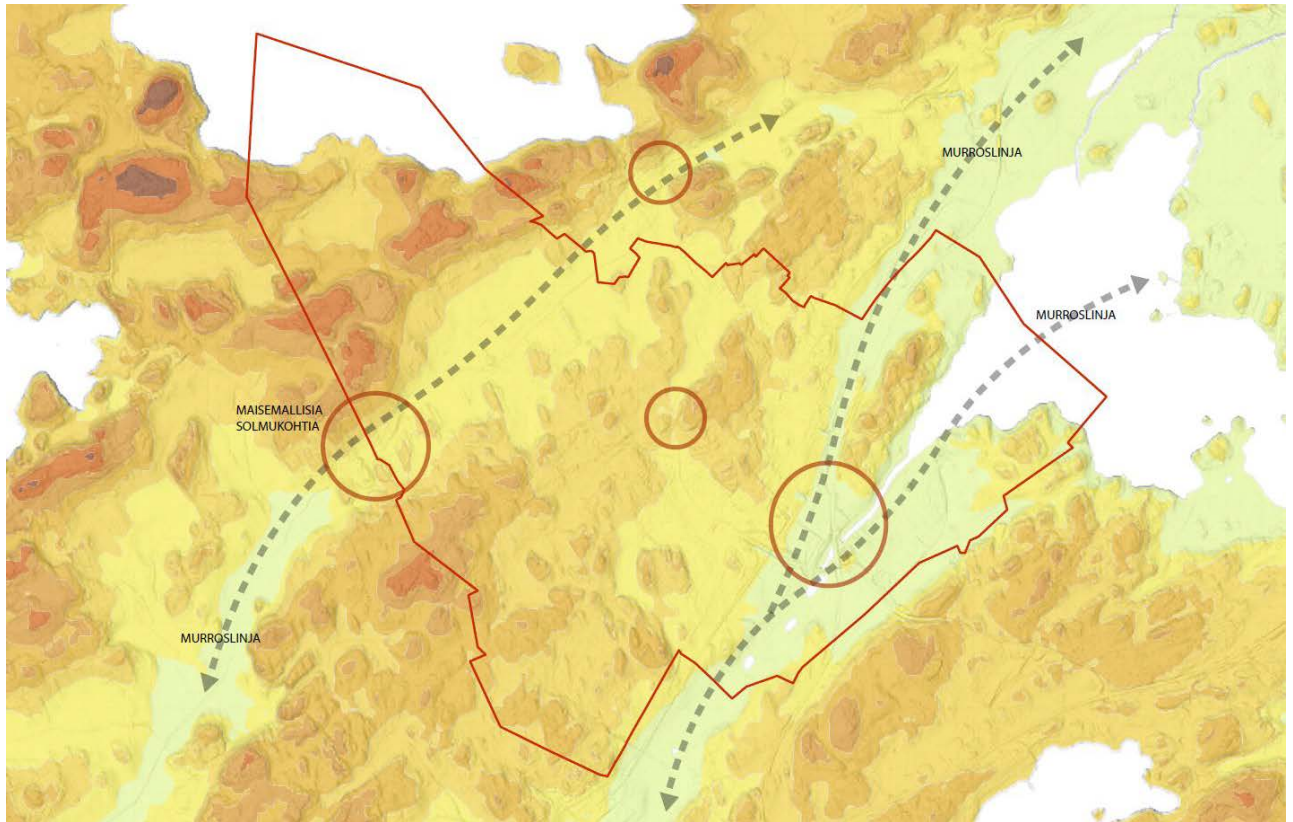
Rantarata ja historiallinen Kuninkaantie (nykyinen Masalantie) kulkevat murroslaakson pohjoisreunalla, ja Masalan taajama on muodostunut sen reunalle. Maiseman pieni piirteisyyden vuoksi muita selkeitä yhteyksinjoja maisemasta ei löydy, joten itä-länsi suunnassa kulkevat Sepänkyläntie ja Sundsbergintie mutkittelevat kalliokohoumien välissä ja paikoin nousevat kulkemaan kallioharjanteiden yli.

MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

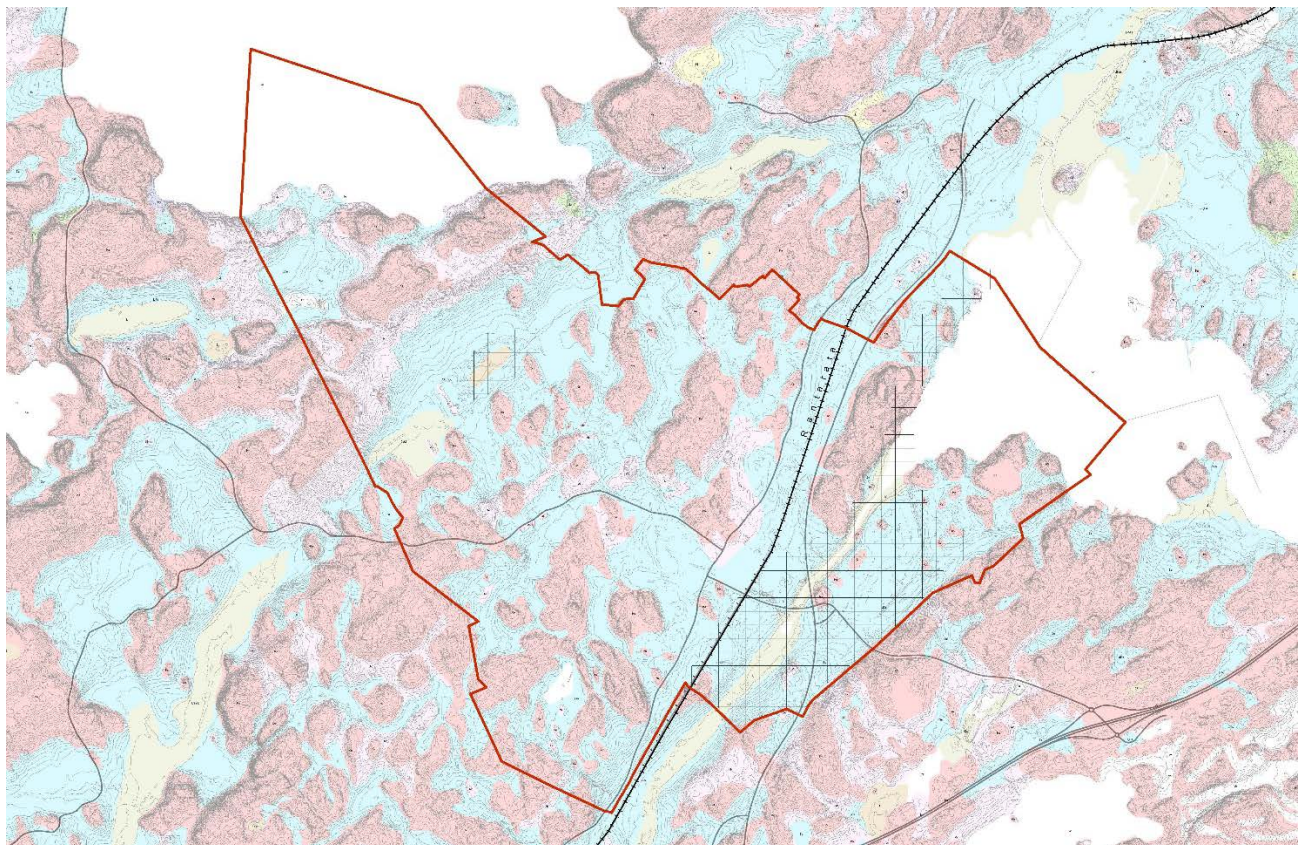
Kirkkonummelle tyypillisesti suunnittelualueen maaperä vaihtelee pieni piirteisesti savilaaksojen ja niistä kohoavien kallioalueiden välillä. Masalan taajaman ympärillä on hieman moreenimaata, mutta pääosin vanha rakentaminen on toteutettu kalliomaiden reunoille ja uudemmat asuinalueet pääosin savimaalle.

Geologian tutkimuskeskus GTK on tutkinut happamien sulfaattimaiden esiintymistä Suomen rannikoilla, ja esiintymistodennäköisyys sulfaattimaille myös Masalan seudulla on suuri. Paras tapa ehkäistä sulfaattimaiden aiheuttamia haittoja on maankäyttötapojen muuttaminen. Ennaltaehkäisy eli sulfidisavipitoisen maaperän koskemattomuus olisi vaihtoehtoista tehokkain, mutta mikäli tämä ei yhdyskuntarakenteellisesti ole järkevää,

voidaan riskejä hallita mm. pohjaveden korkeuden säätelyllä ja pitämällä tasaisena ympäri vuoden. Virtaamien ja valunnan säätelyllä voidaan osaltaan vaikuttaa vesistöihin kohdistuviin happamuuspiikkeihin. GTK on toteuttanut yhdessä Länsi-Suomen ympäristökeskuksen (LSU), Suomen ympäristökeskuksen (SYKE), Åbo Akademin (ÅA), Riista- ja kalatalouden tutkimuslaitoksen (RKTL), Österbottens Svenska Producentförbundin (ÖSP), Maa- ja elintarviketalouden tutkimuskeskuksen (MTT) sekä muiden yhteistyökumppaneiden kanssa happamien sulfaattimaiden haittojen torjumiseen suunnatun esiselvityksen.



Kuva 1: Maisemarakenne-analyysi ja korkeusmalli.



Kuva 2: Maaperäkarta. Ruudutettu alueet ovat niitä, joilla GTK:n analyysin mukaan happamien sulfaattimaiden esiintyminen on todennäköistä.

SUOJELUALUEET

Alueella sijaitsee osa Espoonlahden Natura-alueesta, joka käsittää pääasiassa ruovikkoista merenlahtea ja siihen rajautuvia lehtoja, niittyjä ja hakamaita. Espoonlahdella on merkitystä vesi- ja kosteikkolinnuston pesimäalueena sekä muutonaikaisena levähdyspaikkana. Espoonlahden vesialueen rajausta on valtakunnallisen lintuvesiensuojeluhjelman mukainen, ja Natura-alueen suojelutavoitteet toteutetaan vesilain ja/tai luonnon-suojelulain nojalla.

Natura-alueen lisäksi Kartanonrannassa sijaitsee toinen luonnonsuojelualue: Laamannipuiston jalopuumetsikkö, joka on alueen asemakaavassa osoitettu luonnonsuojelualueena (SL).

Sundetin joki ja jokilaakso on suojeltu Uudenmaan maakuntakaavassa 2006, Kirkkonummen yleiskaavassa sekä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavassa kosteikko-luontotyyppien ja linnuston vuoksi.

3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

HISTORIAA

Osayleiskaava-alueeseen sisältyy Inkilän, Framnäsin, Masalan, Luoman, Hulluksen ja Sundsbergin kylien alueita. Näiden kylien alueella on ollut 1500-luvulla kymmeniä tiloja, joista neljä on sijoittunut tiiviinä rykelmänä Masalan nykyisen keskustan paikalle: Tina, Masa, Bjöns sekä Köpas. Hieman pohjoisempana sijaitsevat Masalantien varressa Luoman kylään kuuluvat Majbyn ja Hommaksen tilat. Rakentaminen on sijoittunut 1900-luvulle asti pääasiassa Suuren Rantatien varteen ja Masalan keskustassa ns. kylämäen ympärille.

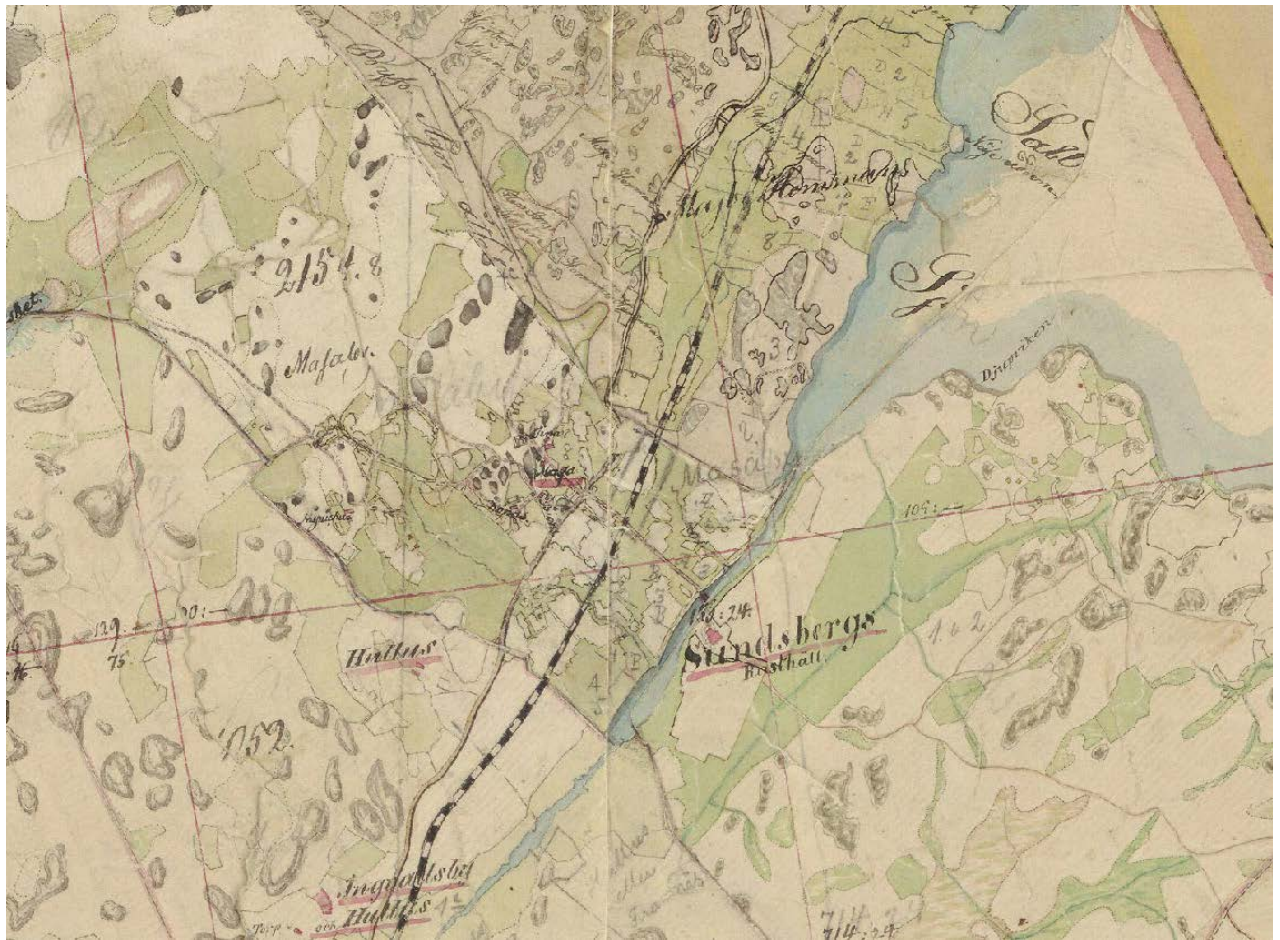
Tilakeskusten lisäksi alueelle muodostui 1800- ja 1900-luvun vaihteessa huvilayhdyskuntia, joiden syntyyn vaikutti rautatie ja pääkaupungin läheisyys. Enemmän tai vähemmän ympärivuotisesti asutut huvilat ovat nousseet pääasiassa Espoonlahden rannalla ja Vitträsk-järven karuille, kallioisille ja metsäisille etelä- ja itä-rannoille.

Masalan työväenyhdistys (Masaby Arbetarförening) osti vuonna 1917 tontin Masan tilalta ja rakensi sille työväentalon, jonka nimeksi tuli Suomela. 1918-vuoden sisällissodan jälkeen Masalan työväenyhdistys jatkoi toimintaansa 1920- ja 30-luvuilla, jolloin Suomelan talon suuressa juhlasalissa pidettiin tanssiaisia ja muita illanviettoja. Yhdistys järjesti myös perheille suunnattua toimintaa, perusti kirjaston ja urheiluseuran. Ajalle oli tyypillistä, että erilaiset toiminnot jakaantuivat tällöin poliittisiin perusteisiin ja elettiin eri rintamiin jakautuneena. Masalassa työväenyhdistyksen rakennuksen lisäksi käytiin tästä syystä myös eri paikoissa kuten Ljusdalassa ja Suojeluskuntapaviljongissa. Masalan asukkaista osa oli punaisia, osa valkoisia ja osa poliittisesti puolueettomia. Suomelan työväentalo oli Porkkalan vuokrakauden jäljiltä päässyt huonoon kuntoon, ja se purettiin 1950-luvun lopulla. Suomela sijaitsi Suomelanpolun ja Metsätorpantien välisellä alueella, jossa nykyisin sijaitsevan kerrostalon seinässä olevan laatta kertoo Suomelasta.

Masalaan kehittyi 1900-luvun alussa junaradan tarjoamien hyvien yhteyksien ansiosta kukoistava kauppapuutarhakeskittymä. Kasvihuoneviljely käynnistyi Masalan pientiloilla 1920-luvulla ja vuonna 1935 alueella oli jo noin 60-70 kasvihuonetta. Puutarhat ja kasvihuoneet tuhoutuivat lähes kokonaan vuokrakauden seurauksena, mutta kasvihuoneiden perustuksia on säilynyt paikoittain. Alueen vanhoihin huviloihin ja asuinrakennuksiin liittyy hoidettuja puutarhoja, joissa perinteisen kulttuurikasvillisuuden ohella voi kohdata harvinaisiakin istutettuja lajikkeita.

Porkkalan vuokra-alueen raja kulkee suunnittelun alueen läpi, ja vuokrakauden aikaisia jäänteitä on edelleen paljon maastossa. Vuokrakauden aikana paljon rakennuksia tuhoutui tai purettiin.

Vuokrakauden jälkeen alkoi uudisrakentaminen, ja kaupunkirakenteen kehitys alkoi saada 1970-luvulla vauhtia. Entisiä Framnäsin, Hommaksen ja Nissnikun tilojen maita rakennettiin uusiksi, aikakaudelleen tyypillisiksi asuinalueiksi rakennusliikkeiden toimesta. Hyvät liikenneyhteydet houkuttelivat alueelle myös teollisuutta junaradan molemmille puolin. Viime vuosien merkittävin uudisrakentamiskohde on Sundsbergin pientaloalue, joka on laajuudessaan ainutlaatuinen: alueelle toteutetaan asuntoja noin 2600 asukkaalle. Masalan keskustan kaupunkirakenteellinen kehitys jatkuu edelleen, ja muun muassa Ratavallin kerrostaloalue on tuonut uutta mittakaavaa pitkälti vielä matalaan ja rakenteeltaan vaihtelevaan Masalaan.



Kuva 4: Ote Pitäjänkartastosta 1840.

LIIKENNE

Masalan osayleiskaava sijaitsee liikenteellisesti erinomaisten yhteyksien keskellä. Julkisen liikenteen yhteydet (lähijuna ja bussiyhteydet) ovat hyvät sekä Kirkkonummen kuntakeskuksen, että Espoon ja Helsingin suuntiin. Rantarata kulkee Masalan keskustan itäpuolella. Masalan asema sijaitsee suunnittelualueen keskellä. HSL:n lähijunilla matka kuntakeskukseen kestää noin kymmenen minuuttia ja Helsingin keskustaan lyhyimmillään puolisen tuntia. Junaliikenteen lisäksi myös lähiliikenteen bussit kulkevat Masalantiellä ja Sundsbergintiellä.

Alueen poikki pohjois-etelä –suunnassa kulkee seudullinen pääväylä, Kehä III, joka tarjoaa autolla nopeat yhteydet pohjoisen suuntaan Espooseen ja etelässä Länsiväylälle. Kehä III:ta ei osayleiskaavan laadintahetkellä ole eritasoliittymiä alueelle. Toiminnallisina pääkatuina toimivat Masalantie, Sundsberginte ja Sepänkyläntie, jotka ovat osittain ELY-keskuksen hallinnoimia teitä ja osittain kunnan katuja.

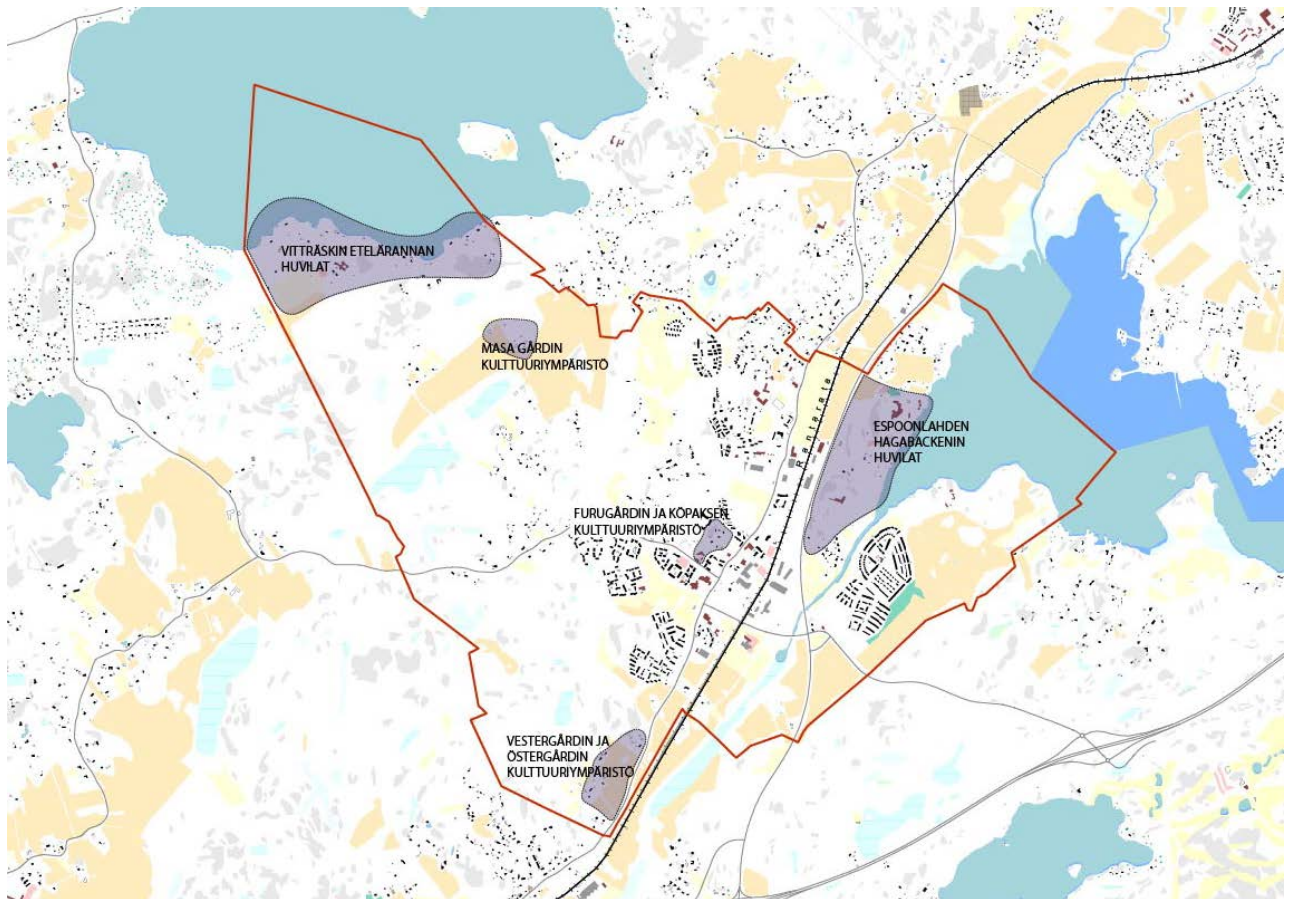
Masalantie (vanha Kuninkaantien linja) on suojeltu kaavoissa historiallisena tielinjana.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Masalan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi on valmistunut vuonna 2015 (Stadionark), ja siinä maastotietojen yhteydessä kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaat kohteet on luokiteltu suojeluluokkiin 1-3. Näistä suojeluluokkiin 1 ja 2 kuuluvat kohteet on osoitettu kaavakartalla suojelurakennusmerkinnällä (sr). Poikkeuksen tähän tekevät kaksi kohdetta, josta toiselle on myönnetty purkulupa ennen osayleiskaavan valmistumista, ja toiselle siirtolupa Luoman puolella sijaitsevan kiinteistön alueelle.

Kaava-alueella sijaitsee viisi kulttuuriympäristön aluekokonaisuutta, jotka on esitetty kuvassa 5. Näistä sekä Vitträsk-järven etelärannan, että Espoonlahden Hagabackenin huvilat on vuonna 2012 valmistuneessa Uudenmaan kulttuuriympäristöselvityksessä tunnistettua maakunnallisesti merkittävää Luoman ja Vitträskin ympäristön kulttuurimaisemaa.

Inventoidut kohteet, niiden suojeluluokka ja yleiskuvaus on esitetty listassa liitteessä 5.



Kuva 5: Kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet.

MUINAISMUISTOT

Alueelle on laadittu vuonna 2012 Vitträskin arkeologinen inventointi (Museovirasto, Satu Koivisto), jossa on kartoitettu esihistorialliset ja historialliset muinaisjäännökset ja intolöytöpaikat sekä Porkkalan vuokraajan sotahistorialliset kohteet, jotka eivät vielä lukeudu muinaismuistolain piiriin. Löydetyt kohteet on esitetty kuvassa 6 sekä listattu kuvauksineen liitteessä 6.

MUISTOMERKIT

Kaava-alueella sijaitsee yksi suojeltava muistomerkki: Masalan punaisten haudat. Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 kohde on osoitettu merkinnällä mm-369.

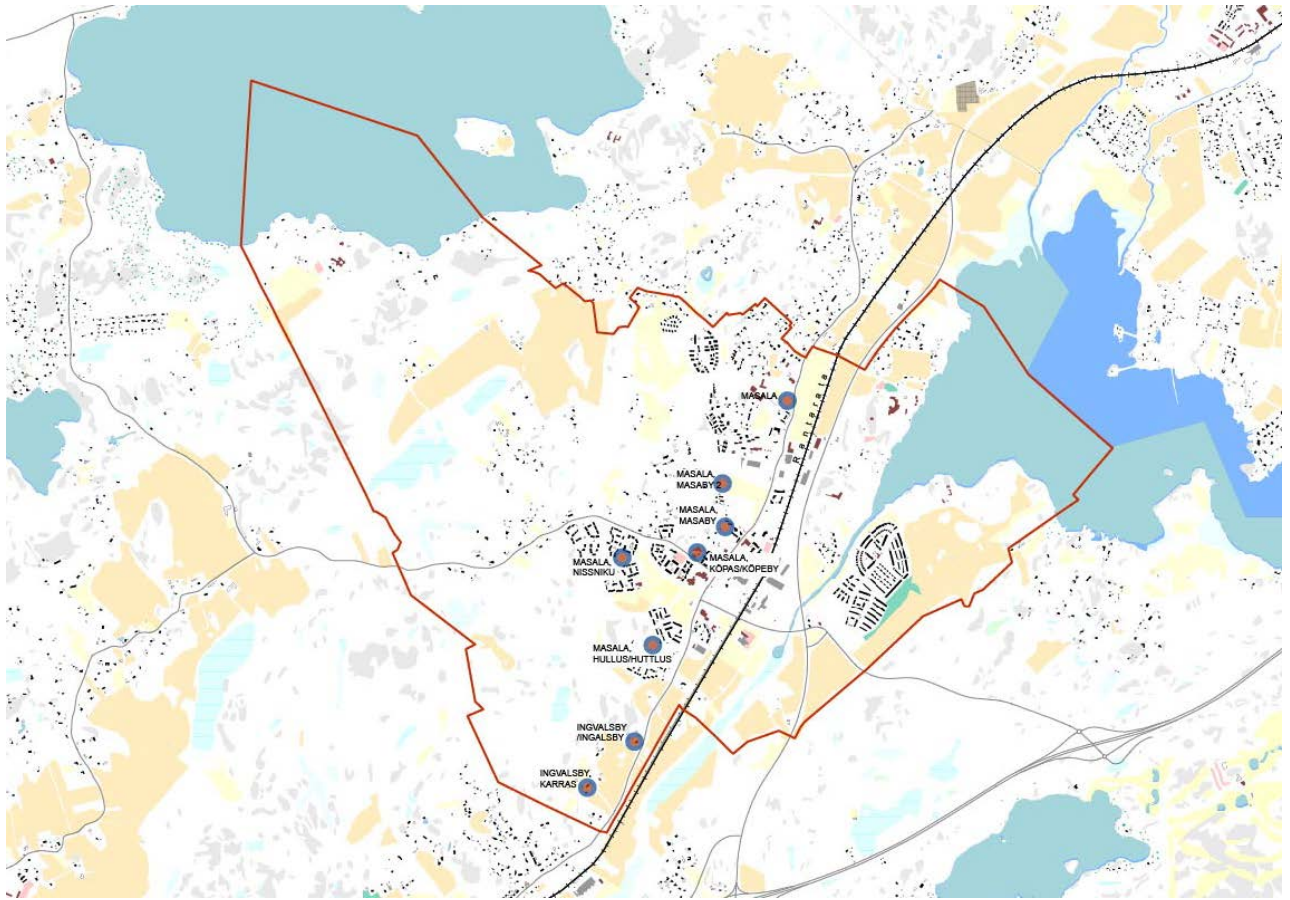
3.1.4 VÄESTÖ, PALVELUT JA TYÖPAIKAT

Suunnittelualueella asui vuonna 2017 noin 6200 asukasta. Näistä noin 4100 asuu Masalan keskustassa noin kilometrin säteellä Masalan asemasta. Kartanonrannan ja Majvikin alueilla oli asukkaita 1900. Noin 200 asukkaan kodit sijaitsivat taajamia ympäröivällä haja-asutusalueella.

Vuonna 2017 suunnittelualueen väestön ikäjakauma on monipuolinen, mutta ikäjakaumassa erottuvat 0 - 14 -vuotiaiden lasten sekä 35 - 50 -vuotiaiden suuret osuudet, mitä selittänee Masalan taajaman olevan lapsiperheiden suosimaa asuinalueita. Asukkaat edustavat yhteensä yli 30 eri kansallisuutta (tilanne v. 2017).

Valtaosa suunnittelualueen palveluista ja etenkin kaupallisista palveluista sijaitsee Masalantien varrella Masalan keskustassa. Tämän lisäksi Kartanonrannassa on alakoulu ja kaksi päiväkotia. Masalan keskustan alueella sijaitsee muun muassa kaksi koulua, useita päiväkoteja, kirkko ja seurakuntatalo, kirjasto ja monitoimitalo, terveyskeskus ja päivittäistavarakaupat. Lisäksi Kartanonrannan koulun ja Masalan urheilupuiston alueilla on liikuntapalveluita. Masalantien varrella sijaitsee yksityinen urheiluhalli (LähiTapiola areena), joka tarjoaa monipuolisia liikuntapalveluja. Urheiluhallin lähetyviltä lähtee kuntopolkuja, jotka toimivat talvisin hiihtolatuina. Edellä kuvattu palvelutarjonta on kuvaus vuoden 2017 tilanteesta.

Suunnittelualueella on noin 1100 työpaikkaa. Suurimpia työllistäjiä ovat kunnan järjestämät julkiset palvelut sekä Kehä III:n, rantaradan ja Masalantien ympäristössä sijaitsevat yritykset. Suvimäessä sijaitsevassa Maanmittauslaitoksen paikkatietokeskuksessa (FGI) on työpaikkoja noin sadalle ja kokous- ja kongressihotelli Majvik tarjoaa työpaikan noin 30. Alueella sijaitsee myös paljon pienyrittäjiä sekä Espoon seurakuntayhtymän ylläpitämä Hvittorpin leirikeskus. Edellä kuvattu tilanne työpaikkojen sijoittumista on kuvaus vuoden 2017 tilanteesta.



Kuva 6: Alueella sijaitsevat muinaismuistokohteet.

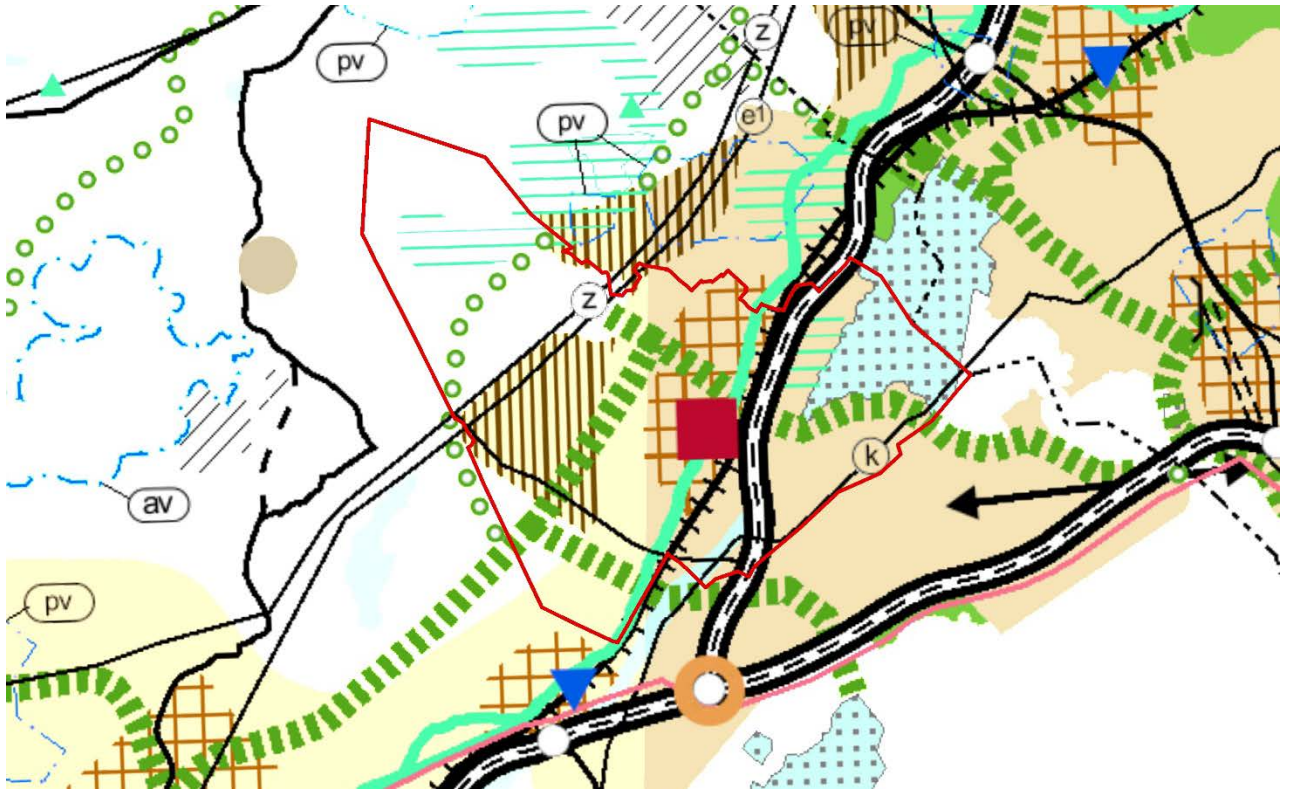
3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 MAAKUNTAKAAVA

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (kuva 7) Masalan keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja sen ympäristö tiivistettäväksi alueeksi. Suunnittelualueesta yli puolet on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi käsittäen mm. Masalan ja Kartanonrannan asuinalueet. Masaan aseman itäpuolella sijaitsevat alueet on osoitettu taajamatoimintojen tai työpaikkojen reservialueeksi, mikä tarkoittaa, että ne tulisi toteuttaa muiden alueiden rakentumisen jälkeen. Maakuntakaava mahdollistaa merkittävän asukasmäärän lisäämisen Masalan alueelle.

Masalantie on osoitettu maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi, eli sen historiallista linjaa tai vanhalta kuninkaantieltä avautuvia maisemia ei tulisi oleellisesti muuttaa. Muita kulttuuriympäristön kannalta tärkeitä kohteita alueella ovat Vitträsk-järven rantavyöhyke ja Majvikin alueen vanhat huvilaympäristöt.

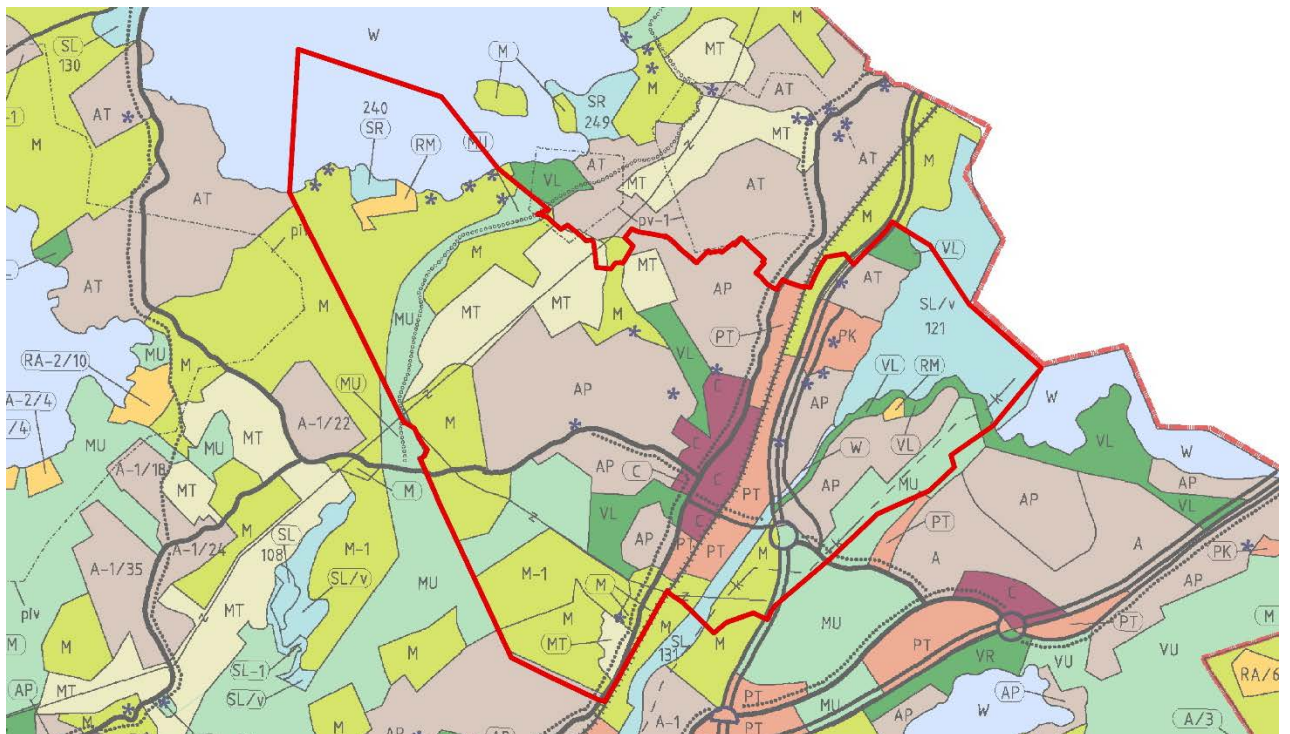
Taajaman läpi on osoitettu kaksi viheryhteyttä luode-kaakko-suunnassa; yksi Sundsbergista kohti Vitträskin rantaa Masalan keskustan läpi, ja yksi keskustan eteläpuolelta Finträsk-järven rannalta kohti Keskusmetsää. Yksi viheryhteys kulkee koillisesta lounaaseen Masalan taajaman pohjoispuolelta Keskusmetsään ja aina kuntakeskukseen asti.



Kuva 7: Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä

3.2.2 YLEISKAAVA

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 Masalan keskustan on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Rantaradan ja Masalantien sekä Rantaradan ja Kehä III:n välisille alueille on osoitettu työpaikka- ja yritysalueita (PT). Keskustan pohjois-, länsi- ja itäpuolille on osoitettu asuinpientalojen alueet (AP). Pohjoisessa asuinpientalojen alue jatkuu Luoman puolelle. Näiden ulkopuolella sijaitsee kehämäisesti maa- ja metsätalousalueita (M, MU ja MT) ja muutamia virkistysalueita (VL). Yleiskaavassa Espoonlahden Natura-lintuvesialue sekä Sundetin jokilaakso on osoitettu suojelualueiksi (SL), lisäksi Hvittorpin rakennushistoriallisesti merkittävä ympäristö on merkitty suojeltavien rakennusten alueeksi (SR).

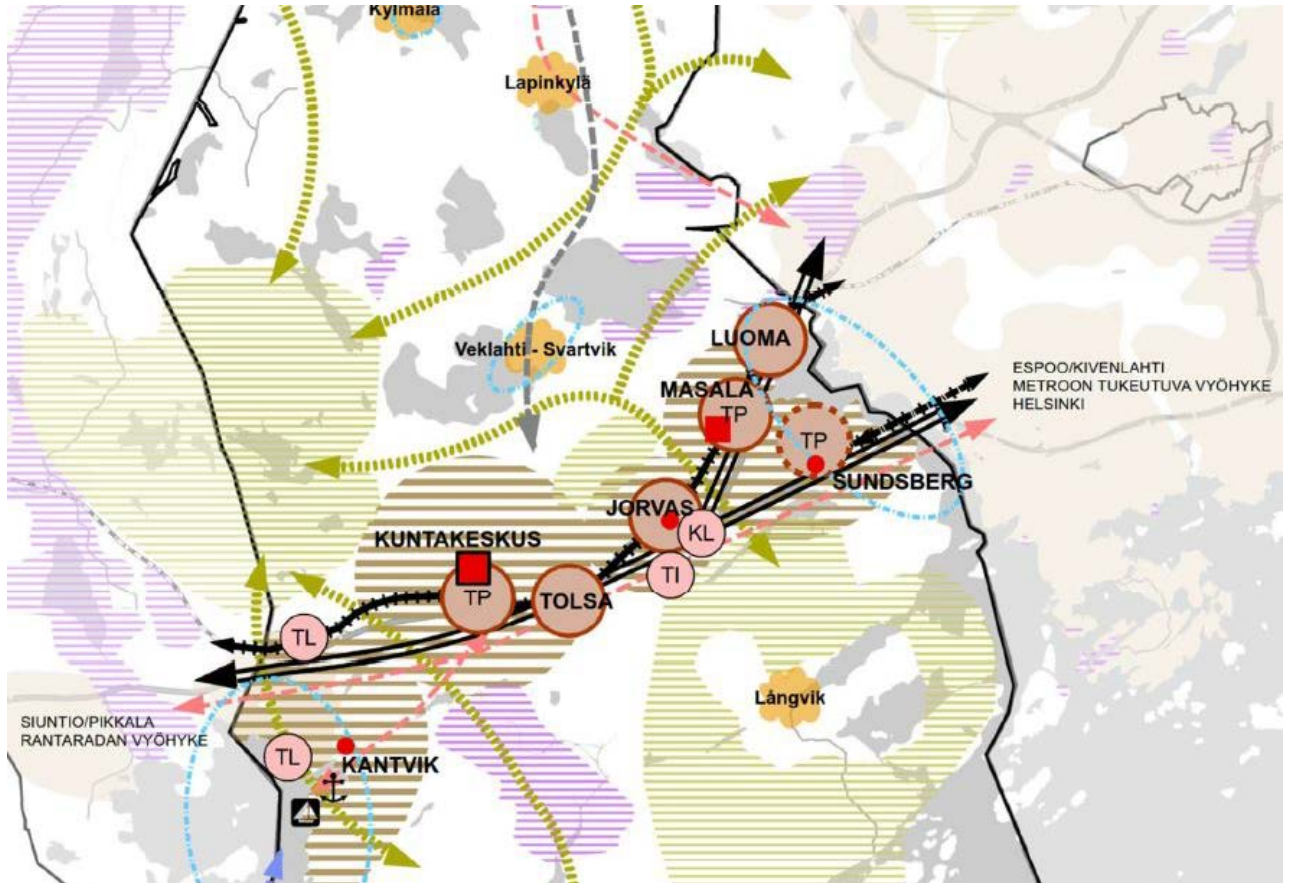


Kuva 8: Ote Kirkkonummen kunnan yleiskaavasta 2020

3.2.3 KIRKKONUMMEN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA 2040

Kunnan strategista maankäyttöä ohjaava Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 kehityskuvan (Pöyry Finland Oy) hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2014. Kehityskuva on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma, jolla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kehityskuvalla pyritään pitkän aikavälin linjaratkaisujen tekemiseen yhdyskunnan rakenteellisissa kysymyksissä. Näitä ovat mm. yhdyskuntarakenteen toimivuus, lisärakentamisen sijoittumisperiaatteet, keskus- ja palveluverkon suunnittelu, liikenteen järjestelyt sekä yhdyskunnan viherrakenteen kehittäminen.

Masala esitetään kehityskuvassa kehitettäväksi itäisen Kirkkonummen palvelukeskuksena, joka on ilmeeltään kuntakeskukseen verrattuna pikkukaupunkimaisempi. Masala on elinkeinojen kehittämisen näkökulmasta painopistealue. Kehityskuvan tavoitteena on jatkaa asemanseutujen voimakasta kehittämistä ja tiivistämistä uudisrakentamisella. Kehityskuvan väestönkasvuennusteessa Masalan ja Kartanonrannan asukasluku tulee kasvamaan 6000 asukkaasta 11 000 asukkaaseen, eli jopa 5000 uudella asukkaalla vuoteen 2040 mennessä. Masalan kasvupotentiaalin katsotaan olevan noin 15 000 asukasta.

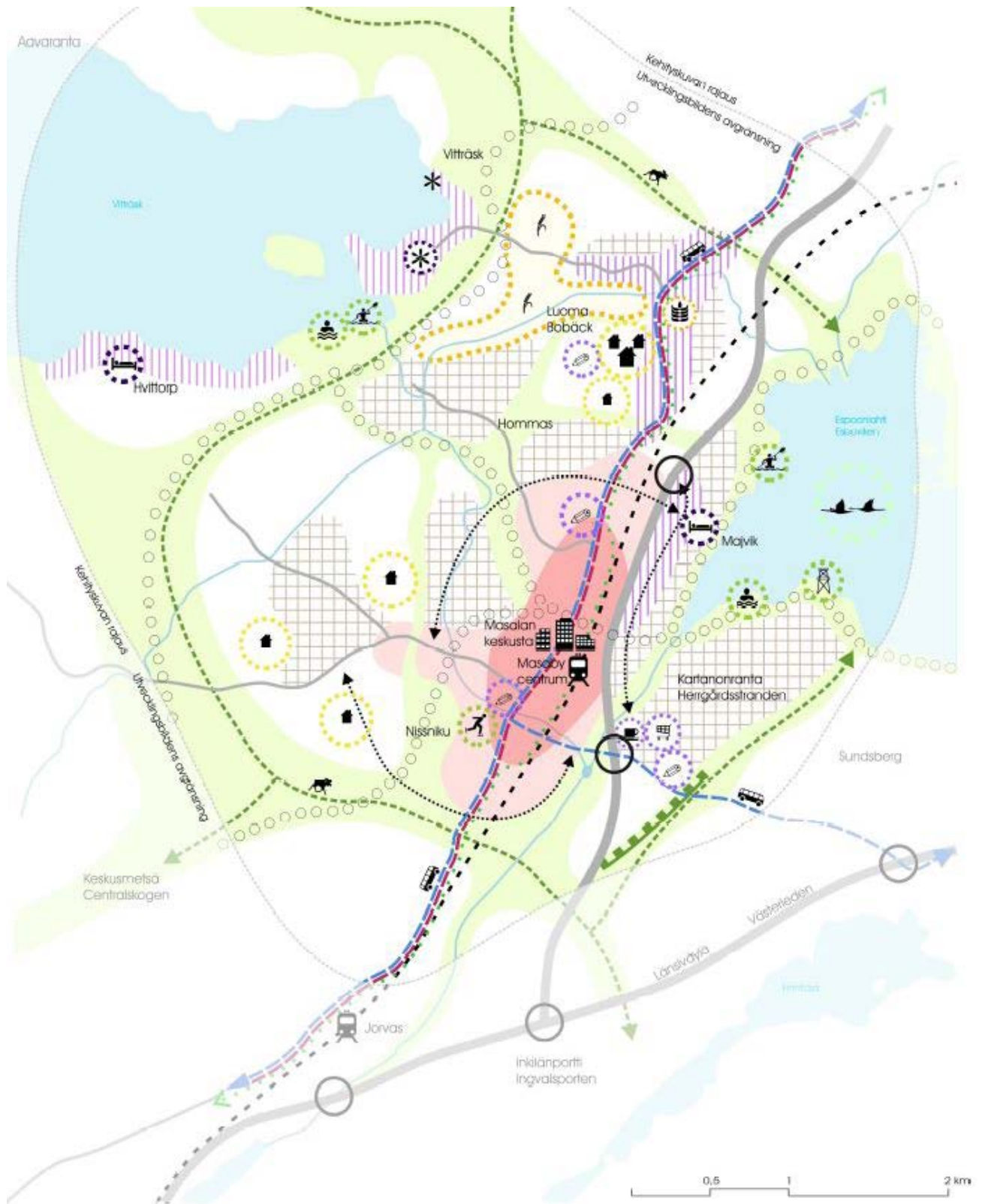


Kuva 9: Ote Kirkkonummen maankäytön kehityskuvasta 2040

3.2.4 MASALAN JA LUOMAN KEHITYSKUVA 2040

Masalan ja Luoman kehityskuva 2040 on laadittu vuonna 2016 (5.9.2016 § 70) teemalla kaupunki lähellä luontoa. Kehityskuva laadittiin yhteisesti Masalan ja Luoman osayleiskaavojen alueelle, sillä ne muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden. Kehityskuvassa esitettiin tavoitteita alueen kehitykselle, laajemmalle viherverkostolle ja uusille liikenneyhteyksille tavoitevuotenaan 2040. Osa kehityskuvan teemoista ohjaa osayleiskaavoitusta ja osa tarkkuustasonsa puolesta asemakaavoitusta.

Kehityskuvassa on esitetty asutuksen vyöhykkeittäinen jaottelu: kehityskuvakartalla on osoitettu erikseen keskustavyöhyke, keskustan läheinen tiivis vyöhyke, ja niiden ulkopuolelle lähinnä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, sekä jo kaavoitusohjelmassa olevat hankkeet.



Kuva 10: Ote Masalan ja Luoman kehityskuvasta 2040

4 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Masalan oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla vastataan tarpeeseen ratkaista Masalan taajaman maankäytön kehityssuunnat ja varautua taajaman voimakkaaseen kasvuun. Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 mukaan Masalan asukasmäärä tulee kasvamaan yli 11 000 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä, ja kehityskuvassa Masalan kasvupotentiaali on määritelty 15 000 asukasta. Valmisteluaineiston tavoitteena on koko kunnan maankäytön kehityskuvan mukaisesti mahdollistaa Masalan kasvupotentiaalin, eli 15 000 asukkaan sijoittuminen alueelle tavoitevuonna 2040. Kehityskuvassa ei ole asetettu tavoitteita työpaikkojen määrälle. Kunnan ja Uudenmaan maakuntakaavan tavoitteiden sekä Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti pääosa uudesta asumisesta pyritään ensisijaisesti sijoittamaan Masalan taajamassa hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueelle. Se tarkoittaa uusien asukkaiden keskittymistä Masalan asemansuudulle ja sen lähituntumaan.

Kasvava asukasmäärä tarkoittaa myös lisääntyvää liikennettä ja tarvetta alueen liikennejärjestelyjen tarkasteluun. Vuonna 2017 valmistuneessa Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa 2040 (Sito Oy) on osoitettu uusi kehämäinen tie Masalan taajama-alueelle. Sen toteutus mahdollistuu osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi.

Osayleiskaavan avulla voidaan ohjata asumista siten, että esimerkiksi ekologiset verkostot säilyvät toimintakelpoisina ja alueen viherverkosto muodostaa mahdollisimman yhtenäisen kokonaisuuden.

4.2 VIREILLETULO

Masalan osayleiskaava on käynnistetty kunnanvaltuuston vuonna 2012 hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisena suunnitteluhankkeena. Hanke pantiin vireille yhdyskuntatekniikan lautakunnan hyväksytyä hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 21.11.2013 (§ 86). Vireilletulosta on kuulutettu 30.1.2014.

4.3 OSALLISTAMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti suunnittelun alkuvaiheessa määritellään kaavan osalliset. 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. Osayleiskaavan osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 21.11.2013 (§ 86) yhdyskuntatekniikan lautakunnassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin postitse alueen maanomistajille ja asukkaille.

4.3.3 PAIKKATJETOKYSELY

Paikkatietokyselyn avulla haluttiin selvittää asukkaiden kokemuksia, näkemyksiä ja toiveita liittyen suunnittelualueeseen. Kysely oli auki loppuvuonna 2013 ja se toteutettiin yhteisenä koskien sekä Masalan että Luoman osayleiskaavoitusta. Kyselyyn osallistui noin 400 vastaajaa, joista 75 % oli Masalasta. Todettakoon, että vastaajien keski-ikä oli selvästi korkeampi kuin alueen väestön keski-ikä.

Karttakyselyssä kartoitettiin mm. alueen helmiä, tärkeitä reittejä, palveluita, uhkapaikkoja ja kokemuksia sosiaalisesta ilmapiiristä. Vastauksissa nousivat esille Masalan keskusta, joka koettiin erityisesti kehitettävänä paikkana ja jonne toivottiin lisää palveluita. Lisäksi vastauksissa nousi esille Masalan kuntoradat ja Keskusmetsän viheralueet, jotka koettiin tärkeinä ja mielenkiintoisina maisemina.

4.3.4 KAAVAN VALMISTELUAINEISTO

Osayleiskaavan valmisteluaineisto käsiteltiin kuntatekniikan lautakunnassa 30.8.2017 (§ 18) ja 26.10.2017. Lautakunta asetti aineiston julkisesti nähtäville kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olon aikana järjestettiin suunnitteluaineistoa koskeva asukastilaisuus, jossa se esiteltiin ja osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä laaditusta aineistosta. Osayleiskaavan valmisteluaineiston nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta ilmoitettiin kuulutuksella Kirkkonummen sanomissa sekä kunnan virallisella

ilmoitustaululla. Lisäksi valmisteluaineiston nähtävillä olosta tiedotettiin kaavoituksen kotisivuilla. Valmisteluaineistosta pyydettiin lisäksi lausunnot mm. viranomaisahoilta ja yhdistyksiltä.

4.4 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

Osayleiskaavoituksen päätavoitteet ovat seuraavia:

1. Eheyttää Masalan taajaman yhdyskuntarakennetta. Tavoitteena on päivittää maankäyttöä asumisen osalta vastaamaan nykyistä kysyntää mm. lisäämällä mahdollisuuksia kerrostaloalueiden rakentamiselle aseman läheisyydessä ja mahdollistaa kehityskuvan mukaisen asukasmäärän sijoittuminen suunnittelualueelle sekä olemassa olevaa rakennetta tiivistämällä, että osoittamalla osayleiskaavatasolla aluevaraukset uusille, kehityskuvan ja kaavoitusohjelman mukaisille asuinalueille. "
2. Vastata lisääntyvän ja muuttuvan liikenteen tarpeisiin.
3. Vastata muuttuvien työpaikka-alueiden tarpeisiin. Erityisesti rantaradan ja Kehä III:n välisellä alueella on tarve muuttaa maankäyttöä monipuolisempaan suuntaa mahdollistaen sekoittuneiden toimintojen muodostumisen alueella.
4. Turvata alueella kulkevien ekologisten yhteyksien toimivuus ja keskusmetsän säilyminen riittävän suurena kokonaisuutena. Tavoitteena on myös lisätä virkistysreittejä ja asukkaiden virkistysmahdollisuuksia keskusmetsässä sekä Vitträsk-järven ja Esponlahden rantavyöhykkeillä.

Suunnittelun tavoitteena on ollut osoittaa riittävä lisärakentaminen mm. lisääntyvän asukasmäärän tarpeisiin siten, että täydennysrakentaminen eheyttäisi nykyistä melko hajanaista yhdyskuntarakennetta. Uusi maankäyttö mahdollistaa nykyisten haja-asutusalueista tiivistäminen sekä rakentamismahdollisuuksia kokonaan uusille asuinalueille mm. kunnanvaltuuston 19.12.2016 (§ 126) hyväksymässä kaavoitusohjelman mukaisesti.

Keskustatoimintojen alueen laajentamisella mahdollisestaan elinkeinotoimintojen sijoittuminen saavutettavuudeltaan hyvälle paikoille. Muutoinkin yritystoiminnan tarpeet pyritään ottamaan huomioon maankäytössä.

Tavoitteena on myös ollut selkeyttää viherrakennetta sekä osoittaa selkeitä ja toisiinsa linkittyviä viheralueita Masalan keskustasta säteittäisesti eri suuntiin. Ulkoilureitistöt on yhteensovitettu läheisten osayleiskaavojen kanssa, eli Gesterbyn ja Sepänkylän, Veklahden ja Svartvikin sekä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavojen kanssa.

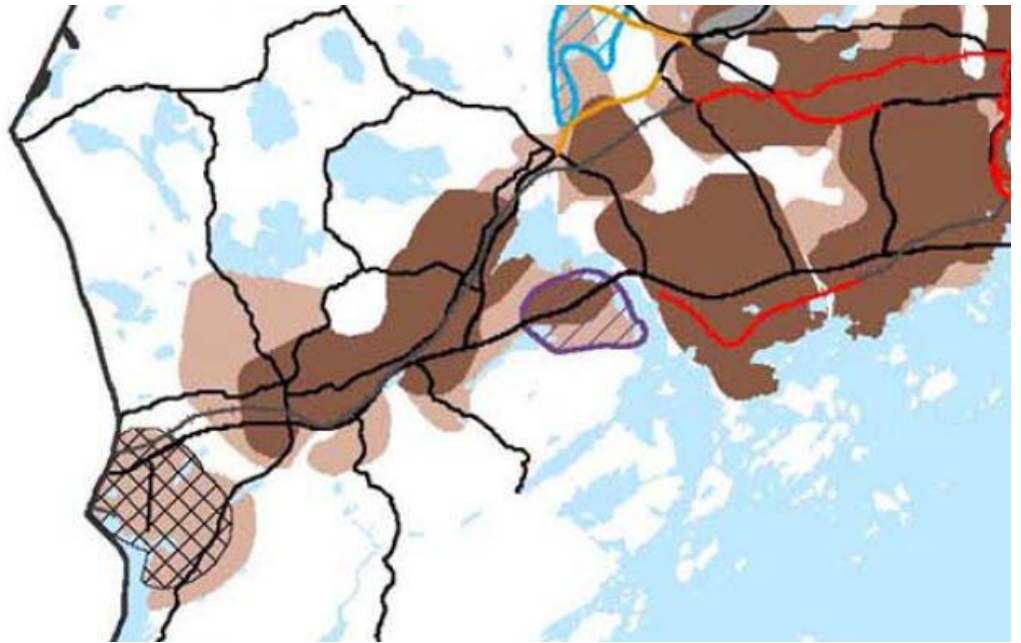
Masalan osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040.

SEUDULLISISTA STRATEGIOISTA JOHDETUT TAVOITTEET:

Helsingin seudun kunnat ovat hyväksyneet loppukevällä 2015 Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050, Helsingin seudun asuntostrategian 2025 ja Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman 2015. Suunnittelualueen maankäyttöä on tarkoitus toteuttaa Helsingin seudun strategisten linjausten mukaisesti:

- kehitetään yhdyskuntarakennetta entistä tiiviimmäksi ja eheämmäksi
- suunnataan uudisrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien tuntumaan
- turvataan taajamien sisä- ja ulkopuolella riittävän laajat ja yhtenäiset viheralueet.

Tavoitteena on, että kuntien asuntotuotannosta vähintään 80 % tulee sijoittua maankäyttösuunnitelman ensisijaisille alueille, jotka on osoitettu suunnitelmassa tummina alueina. Masalan osayleiskaava sijoittuu em. maankäyttösuunnitelman tummalle alueelle.



Kuva 11: Ote Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmasta 2050, jossa tummanruskeat vyöhykkeet ovat seudun ensisijaisesti kehitettäviä alueita. Näihin lukeutuvat sekä Kartanonranta, Suvimäki ja Majvik että Masalan taajama.

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 OSAYLEISKAAVAN RAKENNE

5.1.1 ASUMINEN

Osayleiskaavassa osoitetaan monipuolisesti rakentamismahdollisuuksia eri asumistyypeille: keskustamaista rakentamista (C), kerrostaloalueita (A), tiiviitä pientaloalueita (A ja AP), omakotialueita (AP ja AO) sekä maaseutuasumista (AM). Kantavana ajatuksena on asutuksen vyöhykkeittäinen jakautuminen niin, että tiivein asuminen sijoittuu Masalan keskusta- ja asemanseudulle. Osayleiskaavan mitoituspäätökset on käsitelty kappaleessa 5.2.

Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa 10 000 -15 000 asukkaan sijoittuminen Masalan taajamaan (v. 2017 asukkaita n. 6200) tarkoittaen sitä, että uusi maankäyttö mahdollistaisi uusien asuntojen rakentamisen suurimmillaan noin 9000 asukkaalle. Mitä todennäköisimmin väestön kasvu on kuitenkin edellä esitettyä pienempi. Lähes kaikki uusi asuntorakentaminen tullaan toteuttamaan asemakaavoituksen kautta.

5.1.2 TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Suurin osa kaupallisista ja julkisista palveluista tulee sijoittumaan osayleiskaavassa osoitetuille keskusta-toimintojen alueille (C). Tavoitteena on keskittää suurin osa alueen palveluista Masalan keskusta-alueelle eli asemanseudulle. Näin alueesta muodostuisi toimiva ja kaupallisesti kiinnostava liikekeskusta, joka houkuttelisi riittävän asiakasmäärän palvelutason nostamiseksi ja ylläpitämiseksi. Keskustatoimintojen alueen lisäksi kaavakartalla on osoitettu erikseen alueita palvelurakentamiseen (P) esimerkiksi Masalan keskustan koulut ja päiväkodit. Palvelurakentamista on osoitettu mm. Kartanonrannan koulun ja päivittäistavarakaupan tarpeisiin sekä Sepänkyläntien ja uuden kehätien risteysalueelle, joka liikenteellisenä solmukohtana on tulevaisuudessa erinomainen paikka uusille palveluille ja työpaikoille.

Kaavamääräyksiin edistetään tavoitteeksi asetettua sekoitettua yhdyskuntarakennetta, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat voivat sijoittua lomittain samoihin kortteleihin. Tällä pyritään saamaan muutosta nykytilanteeseen ja lisäämään palvelujen ja yritystoiminnan edellytyksiä alueella, sillä nykyisissä asemakaavoissa olevat yritystontit (KTY) eivät ole toteutuneet odotetusti. Keskustatoimintojen alueella (C) nykyiset palvelut ja yritykset voivat jatkaa sekä laajentaa toimintaansa.

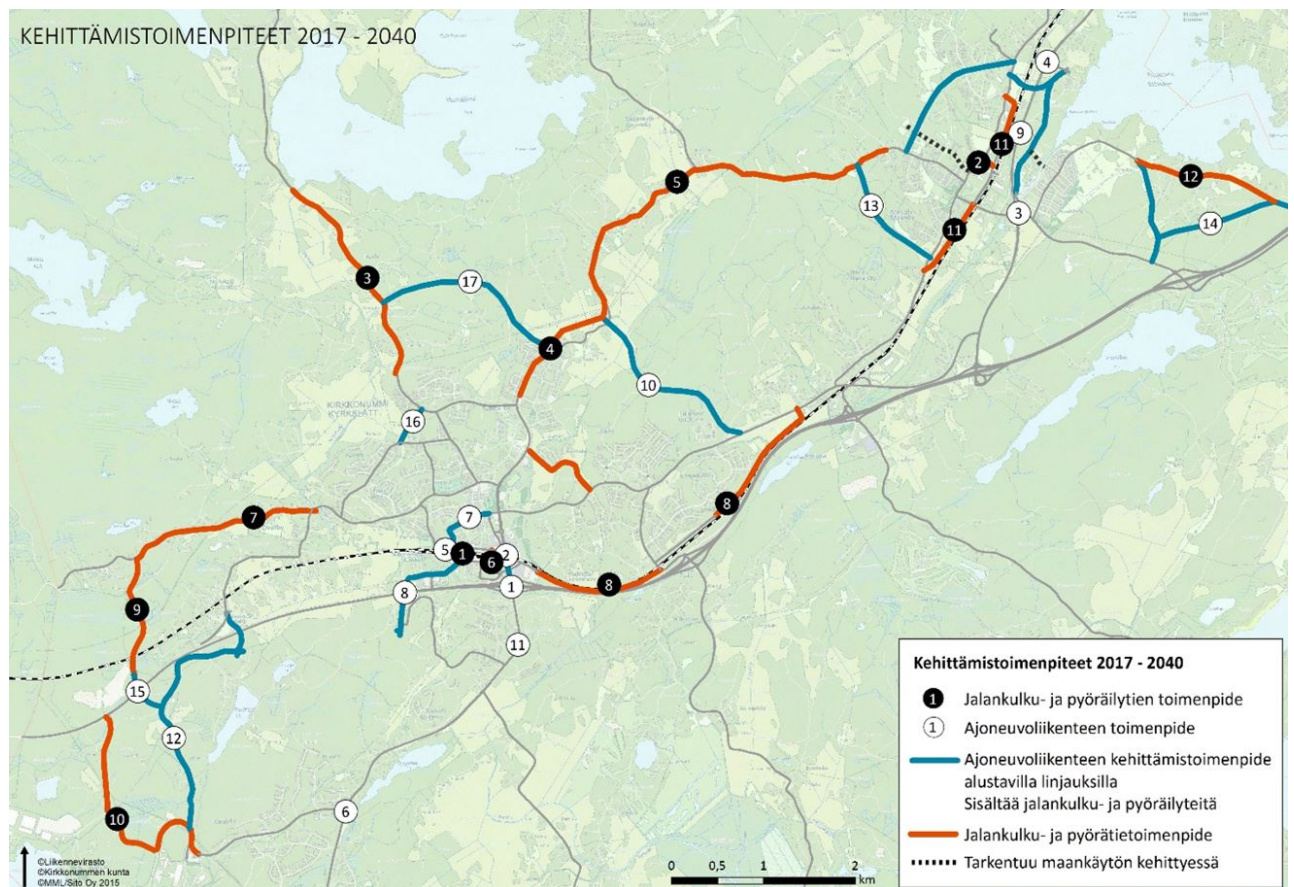
Rautatien kupeeseen jääville kapeille, melutasoiltaan asumiseen sopimattomille tonteille on sijoitettu työpaikka-alueita (TP). Näille tonteille voi sijoittua esimerkiksi pienteollisuutta tai muuta melusta häiriintymätöntä yritystoimintaa.

LIIKENNE

Suunnittelualueen ajoneuvoliikenteen paikallisina pääteinä säilyvät Masalantie, Sepänkyläntie ja Sundsbergintie. Tärkeä alueellinen kokoojakatu on Kartanonrannassa Sundetin puistotie. Masalan taajaman liikenneverkkoa kehitetään osoittamalla aluevaraukset seudullisen pääväylän, Kehä III:n kahdelle uudelle eritasoliittymälle vireillä olevan Uudenmaan ELY-keskuksen aluevarausuunnitelman periaatteiden mukaisesti (tilanne vuonna 2017). Eritasoliittymät rakennetaan Kehä III:n nykyisiin risteysiin Sundsbergintiellä ja Majvikissa; näistä eteläisempi eli Sundsbergintien eritasoliittymä toteutetaan ensimmäisenä. Liikenneturvallisuus Kehä III:n nykyisissä liittymissä on puutteellinen. Muuttuvan maankäytön mahdollistamalla asukas- ja työpaikkamäärän kasvulla pyritään edistämään eritasoliittymien rakentamista.

Kehä III:n pohjoisemmasta uudesta eritasoliittymästä (Majvik) osoitetaan uusi ajoneuvoliikenteen yhteys sekä rautatien yli Masalan taajamaan, että voimakkaasti täydennysrakentuvan Suvimäen ja Majvikin alueen läpi siten, että se yhdistyy Kartanonrannan alueen kautta Sundsbergintiehen. Uusi kehämäinen yhteys Kehä III:lta toteutetaan vaiheittain Masalan keskeisen taajama-alueen ympäri: näin Masalan taajaman pohjoispuoliset alueet voidaan yhdistää Sepänkyläntiehen, josta yhteys mm. kuntakeskuksen suuntaan. Kehämäinen yhteys hillinnee Masalantien liikennemäärien ennustettua kasvua. Kyseistä tieyhteyttä on tutkittu vuonna 2016 valmistuneessa Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa 2040. Tulevaisuuden liikennemäärien perusteella kehämäinen tieyhteys on toteutettava, jotta Masalan taajaman kasvu olisi mahdollista. Uutta kehämäistä tieyhteyttä myöten on määrää järjestää linja-autovuorot palvelemaan laajenevan Masalan taajaman asukkaita.

Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa 2040 on tutkittu myös Masalan taajaman eteläpuolisen uuden tieyhteyden tarvetta Sepänkyläntieltä Masalantielle. Sen toteuttaminen vaikuttaisi merkittävästi alueen maankäyttöön. Tämä tieyhteys ei ole kuitenkaan liikennemäärien perusteella lähitulevaisuudessa tarpeellinen muuten kuin Masalan läntisten asuntoalueiden sisäisenä katuyhteytenä. Valmisteluaineiston kaavakartalla se on osoitettu liikennetyhteystarve -nuolella.



Kuva 12: Ote Sito Oy:n laatimasta Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmasta (2016). Kartalla osoitettu ehdotetut kehittämistoimenpiteet, mm. uudet ajoneuvoliikenteen yhteydet Masalassa.

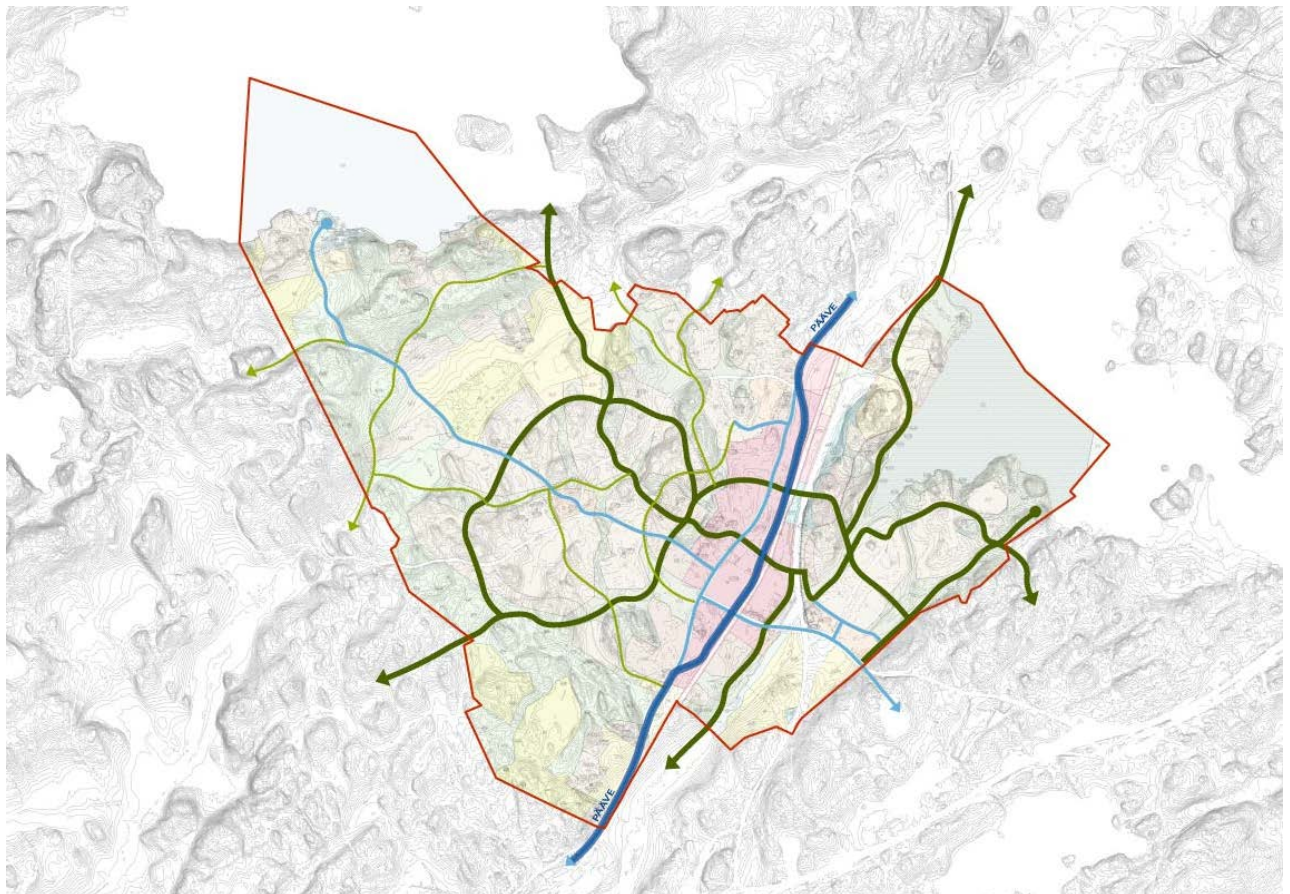
KEVYT LIIKENNE

Kaavakartalla on osoitettu keskustamaiset kevyen liikenteen reitit, tavanomaiset kevyen liikenteen reitit sekä etupäässä virkistystä palvelevat ulkoilureitit. Reitit poikkeavat toisistaan hierarkisesti. Keskustamaiset reitit on tarkoitus rakentaa korkealuokkaisesti ja ne kulkevat ainoastaan keskustatoimintojen alueella. Masalan taajaman läpi kulkeva seudullinen pääpyöräilyreitti (PÄÄVE) on yksi korkealuokkaisemmin rakennettavista kohteista.

Kevyen liikenteen reitit ovat hierarkisesti nopeita yhteyksiä mm. keskustasta keskustametsään, Espoonlahden rannalle tai Vitträsk-järven uimarannalle. Näiden tukena muodostamassa yhtenäistä ja monipuolista reittiverkostoa ovat ulkoilureitit, jotka sekä yhdistelevät kevyen liikenteen reittejä toisiinsa, että muodostavat virkistyskäyttöön soveltuvia lenkkeilyreittejä, jotka talvella mahdollisesti muodostavat myös osan laajemmasta latuverkostosta.

JULKINEN LIIKENNE

Masalan asemalla pysähtyvät lähijunat ovat sekä nykytilanteessa että tulevaisuudessa merkittävin julkisen liikenteen yhteys sekä Kirkkonummen kuntakeskuksen, että Espoon ja Helsingin suuntiin. Nykyisin HSL:n lähiliikennebussit kulkevat Masalantiellä ja Sundsbergintiellä. Vaikka bussipysäkit ovat nytkin melko lähellä asemaa, on osayleiskaavassa tutkittu mahdollisuutta tuoda linja-autoliikenne lähemmäs Masalan keskustaa vuonna 2017 valmistuneen Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelman (FCG Finland Oy) mukaisesti. Tavoitteena on sujuvoittaa esimerkiksi liityntäliikennettä ja vaihtamista eri kulkuvälineiden välillä. Osayleiskaavassa on tarkasteltu bussilinjan mm. ohjaamista Majvikin ja Kartanonrannan, Majvikin uuden eritasoliittymän sekä uuden kehätien kautta Masalan asemalle. Tarkemmat suunnitelmat bussiliikenteen linjastosta ja pysäkkien sijoittelusta tehdään osayleiskaavan periaatteiden pohjalta etenevän asemakaavoituksen yhteydessä yhteistyössä liikennettä hoitavan HSL:n kanssa.



Kuva 13: Kaaviokartta osayleiskaava-alueen suunnitellusta reittiverkostosta. Tumman vihreällä on osoitettu pääulkoiluretkosto, vaalean vihreällä niitä tukeva ulkoilureittiverkosto ja vaaleansinisellä reittiverkosta täydentävät, katujen yhteydessä kulkevat kävely- ja pyörätiet.

5.1.4 VIRKISTYS- JA ULKOILUALUEET

Osayleiskaavassa osoitetaan jonkin verran uusia alueita lähivirkistysalueiksi (VL), kun Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 osoitettujen laajojen asuntoalueiden (AP) maankäyttöä tarkennetaan. Sen sijaan joitakin

nykyisiä viheralueita varataan asumiseen mm. tehostamalla maankäyttöä ja kaavoittamalla vaihteittain uusia pientalovaltaisia asuntoalueita Masalan taajamaa ympäröivän uuden kehätien vyöhykkeellä.

Viheralueverkostossa on ajatuksena ollut tuoda säteittäisiä viheryhteyksiä Masalan keskustasta ympäröiville viheralueille: keskusmetsään, Luomaan ja Vitträsk-järven rantavyöhykkeelle. Masalan taajama on rakentunut lineaarisesti Masalantien ympärille eikä sen yhdyskuntarakenteessa ole riittävästi tilaa viherrakenteelle. Siksi säteittäiset vihersormet jokseenkin katkeavat Masalan keskustassa, mutta virkistysyhteyksiä pystytään kuitenkin jatkamaan mm. liikenneväylien ali- ja ylikulkujen avulla.

Keskusmetsässä ja Vitträsk-järven rantavyöhykkeellä sijaitsevat laajat yhtenäiset metsäalueet palvelevat luonnollisesti myös asukkaiden virkistyskäyttöä. Niille on osoitettu uusia virkistysreittejä, mutta jyrkän ranta- maaston ja rannoille rakentuneen pientalo- ja huvila-asutuksen vuoksia reittejä ei saada toteutettua Vitträsk-järven rannalle. Osayleiskaavassa osoitettavat kevyen liikenteen yhteydet johtavat kuitenkin järven rannalla sijaitsevalle, olemassa olevalle uimapaikalle, joka sijaitsee vireillä olevan Luoman osayleiskaavan alueella (tilanne vuonna 2017).

Espoonlahdella Majvikin ja Sundsbergin ranta-alueet varataan osayleiskaavassa virkistykseen (VL) ja sinne osoitetaan uusi rantareitti. Tavoitteena on luoda sekä hyvät ja selkeät virkistysyhteydet Masalan keskustasta ranta-alueille että pitkällä aikavälillä Espoonlahden rantoja yhdistävä virkistysreitti Kirkkonummen ja Espoon alueille.

Urheilupalveluja (VU) osoitetaan alueille, joissa niitä on jo tälläkin hetkellä: Kartanonrannan koulun yhteyteen sekä Masalan urheilupuiston alueelle.

5.1.5 MAA- JA METSÄTALOUSALUEET

Osayleiskaavan tavoitteena on ollut säilyttää mahdollisimman paljon nykyisin pellot viljelykäytössä, näin varaudutaan mm. lähiruuan tuottamiseen Masalan ja koko Helsingin seudun asukkaille. Suunnittelualueella sijaitsevien kahden murroslaakson pellot (Masan peltoaukeat ja Sundetin jokilaakson peltoaukeat) muodostavat arvokkaita maisemallisia kokonaisuuksia ja ne on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA). Sundetin murroslaaksossa sijaitsevat pellot ovat maisemallisen arvonsa lisäksi osa vanhaa Kuninkaantien maisema- aluetta, ja niiden maisemallinen arvo on huomioitu mm. Uudenmaan ELY-keskuksen laatimassa Kehä III:n aluevaraussuunnitelmassa. Samalla merkinnällä on osoitettu Masalantien pohjoispuolella Västergårdin ja Östergårdin maatilojen peltoaukeat, jotka muodostavat alueelle laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan arvokkaan kulttuurimaisemakokonaisuuden.

Metsätalouden harjoittaminen suunnittelualueella on osayleiskaavan tavoite ja toiminnan säilyminen turvataan kaavamääräyksiin, joskin niiden avulla nostetaan esille myös vaateet luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi. Esimerkiksi metsäalueet, jotka uuden maankäytön seurauksena jäävät selkeästi asuntoalueiden väliin ja joihin kohdistuu merkittäviä virkistyspaineita, osoitetaan virkistykseen (VL). On huomattava, että pääsääntöisesti nämä alueet tullaan asemakaavoittamaan ja tuolloin kaavan laadinnan aikana ratkaistaan yksityiskohtainen maankäyttö.

Metsäalueiden kaavamerkinnot on räätälöity osayleiskaavassa niiden erityispiirteiden mukaan (M-, MY- ja MU/eko). Niinpä esimerkiksi osayleiskaavassa osoitetut ympäristöarvoiltaan tärkeät metsäalueet (MY) ja ekologisten yhteyksien kannalta merkitykselliset metsäalueet (MU/eko) varmistavat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden luontotyyppien ja toimivien ekologisten yhteyksien säilyminen. Näiden alueiden kaavamääräyksissä rajoitetaan mm. avohakuita ekologisesti merkittävillä alueilla, mutta ne eivät kuitenkaan estä metsätalouden harjoittamista.

5.1.6 SUOJELU

Osayleiskaavan alueella on kolme luonnonsuojelualuetta: Natura-verkostoon kuuluva Espoonlahden lintuvesi- alue, Kartanonrannassa sijaitseva Laamannipuiston jalopuumetsikkö sekä Sundetin joki ja jokilaakso, joka on suojeltu Uudenmaan maakuntakaavassa (v. 2006), Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 sekä myös suunnittelualueeseen rajautuvassa Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavassa kosteikko-luontotyyppien ja linnuston vuoksi. Luonnonsuojelualueiden lisäksi kaavakartalla on osoitettu osayleiskaavan lähtötiedoksi laaditun luontotoselvityksen (Enviro 2015) maakunnalliset ja paikallisesti erittäin arvokkaat luontokohteet (luo-aluemerkintä). Arvokkaille alueille rakentamista pyritään välttämään, mutta kaikkein keskeisimmillä alueilla, kuten esimerkiksi Majvikissa muutaman sadan metrin etäisyydellä Masalan asemasta yhdyskuntarakennetta tiivistetään varaamalla riittävät viheralueet Espoonlahden rantavyöhykkeeltä.

Hvittorpin leirikeskusten alue on osoitettu osayleiskaavassa suojeltavien rakennusten aluevarauksena (SR) voimassa olevan Hvittorpin asemakaavan mukaisesti. Alueen rakennukset, mukaan lukien Hvittorpin huvila, on erikseen merkitty suojelurakennuksena (sr), mutta aluevarauksella halutaan varmistaa kulttuuriympäristön ja alkuperäisen huvilapuutarhakokonaisuuden säilyminen.

Osayleiskaavassa on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi Masalan kulttuuriympäristön inventoinnin (Stadion-ark 2015) perusteella suojeluluokkiin 1 tai 2 arvotetut rakennukset, jotka on kaavakartalla merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi (sr).

Museoviraston laatimassa Vitträskin arkeologisessa inventoinnissa (v. 2012) havaitut kiinteät muinaisjäänne-
set on osoitettu suojeltaviksi ja merkitty kaavakarttaan sm-merkinnällä.

5.1.7 TEKNINEN HUOLTO

Osayleiskaavasta suurin osa asemakaavoitetaan vaiheittain. Se tarkoittaa, että Uudenmaan ELY-keskuksen ylläpitämät tiet muuttuvat suurelta osin kunnan kaduiksi. Katuverkon lisäksi kunta vastaa osayleiskaavan mukaisten virkistysreittien ylläpidosta. Myös niiden toteuttaminen tehdään vaiheittain ja merkittävä osa niistä rakennetaan asemakaavojen toteuttamisen yhteydessä.

Vesihuollon yleissuunnittelu sisältäen hulevesien käsittelyn tehdään osayleiskaavan ehdotusvaiheessa, jolloin myös kaavataloudellinen selvitys pannaan vireille. Kaikille asemakaavoitetuille alueille on järjestettävä kunkin asemakaavan hyväksymisen jälkeen niiden edellyttämä kunnallistekniikka kuten kadut, puisto, hulevesien käsittelymenetelmät ja vesihuolto. Operaattorin huolehtivat aikanaan asemakaavoitettavien alueiden sähköverkon, tietotekniikkayhteyksien ja mahdollisen asuntojen lämmitysjärjestelmän toteuttamisesta.

5.2 MITOITUS

Masalan osayleiskaavassa rakentamisen tehokkuus on jaoteltu neljää eri vyöhykkeeseen. Vyöhykkeittäisen mallin perustana on käytetty tulevan yhdyskuntarakenteen tukeutumista mahdollisimman paljon julkiseen liikenteeseen ja Masalan keskustan palveluihin. Muodostetut vyöhykkeet on kuvattu myöhemmin tässä kappaleessa. Kaikilla vyöhykkeillä kunnan strategiset linjaukset ja kaavoituksen vuorovaikutuksen kautta muodostunut tahtotila sekä muut maakäytön suunnittelun haasteet, kun alueiden liikennemelu, liikenteen järjestämishaasteet ja rakentamisolosuhteet vaikuttavat uudisrakentamisen määrään.

Osayleiskaava-alueelta on analysoitu nykyiset ja uudet vuorobussien reitit sekä niiden pysäkkien vaikutus-
alueet (Kirkkonummella käytetään 800 m maksimietäisyyttä bussipysäkestä) sekä 1, 3 ja 5 kilometrin kevyen liikenteen yhteydet Masalan junaseisakkeelle. Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata merkittävä osa rakentamisesta hyvin joukkoliikenteellä saavutettavalle vyöhykkeelle. Rakentamisen keskittämällä pyritään myös edistämään palvelutarjonnan kehittymistä alueelle.

Edellä esitettyjen vyöhykkeiden vertailussa ja asukasmäärien laskennassa on käytetty apuna aluetehokkuuslukuja, joiden tuloksena on saatu suuntaa-antavat alueiden maksimiasukasluvut. On kuitenkin otettava huomioon eivätkä maksimiluvut todennäköisesti tule kokonaisuudessaan toteutumaan valituilla tehokkuuksilla, koska asemakaavoitettaessa alueita tavoiteasettelu tehdään joka kerta erikseen.

Aluetehokkuusluku (e^a) ilmaisee rakennusten kokonaispinta-alan suhteessa maa-alueen pinta-alaan. Tehokkuusluku kuvaa siten kaavoitetun alueen rakentamistiheyttä. Aluetehokkuusluvun avulla voidaan vertailla eri asuinalueiden luonnetta ja rakennetta. Mitä tehokkaampaa rakentaminen on, kuten esimerkiksi kerrostalorakentamisen alueilla, ja mitä vähemmän tilaa vapaata tilaa rakennusten välissä on, sitä suuremmaksi aluetehokkuus nousee. Vastaavasti omakotialueilla rakentamisen teho alhaisempi. Keskustamaisilla asuinalueilla on asuinkortteleiden lisäksi mm. myymälöitä, työpaikkoja, päiväkoteja ja kouluja sekä rakentamattomia alueita (mm. teit ja puistot) jotka vaikuttavat aluetehokkuuteen.

VYÖHYKE 1: KESKUSTAMAINEN ASUMINEN

Osayleiskaavan keskustamaisen asumisen vyöhyke ulottuu noin 0,5 - 1 kilometrin säteelle Masalan asemasta. Tällä vyöhykkeellä tavoitteena on tiivis ja kaupunkimainen yhdyskuntarakenne, jossa asuminen ja palvelut sekoittuvat. Tämän saavuttamiseksi voidaan käyttää melko suurta aluetehokkuutta ($e^a = 0,55$).

Aluetehokkuudella 0,55 voidaan keskustamaisen asumisen vyöhykkeelle sijoittaa enimmillään 6500 asukasta. Tällä hetkellä vyöhykkeellä on noin 1500 asukasta. Mitoitusoletuksena on käytetty periaatetta, jonka mukaan 30 - 40% vyöhykkeen rakentamisesta on muuta kuin asumista kuten esimerkiksi toimisto, toimitila- ja palvelurakentamista. Toisin sanoen alueella on mm. yritystiloja, päiväkoteja, kouluja ja muista lähipalveluja.

VYÖHYKE 2: KERROSTALOVALTAINEN ASUMINEN

Osayleiskaavan kerrostalovaltaisen asumisen vyöhyke ulottuu noin 1 - 1,5 kilometrin säteelle Masalan asemasta. Tällä vyöhykkeellä asukasmäärämitoituksen tavoite pohjautuu melko tiiviiseen, pääosin kerrostaloista ja pienkerrostaloista koostuvaan yhdyskuntarakenteeseen. Vyöhykkeellä käytetään aluetehokkuutta $e^a = 0,3$, mikä on kerrostaloalueen tehokkuusluvaksi melko pieni. Olemassaolevan asutuksen ja vyöhykkeellä nykyisin sijaitsevan pientalorakentamisen vuoksi voidaan kuitenkin olettaa, että osa vyöhykkeestä 2 tulee olemaan tehokkuudeltaan matalaa.

Aluetehokkuudella 0,3 kerrostalovaltaiselle vyöhykkeelle voidaan sijoittaa enimmillään 4500 asukasta. Tällä hetkellä vyöhykkeellä on noin 900 asukasta. Vyöhykkeellä muodostuvasta aluetehokkuudesta lasketaan kuitenkin noin 20% muita toimintoja varten.

VYÖHYKE 3: PIENTALOVALTAINEN TIIVISTETTÄVÄ ASUMINEN

Osayleiskaavan pientalovaltaisen tiivistettävän asumisen vyöhyke ulottuu noin 1,5 – 3 kilometrin säteelle Masalan asemasta. Tällä vyöhykkeellä tavoitteena on melko tiivis, rivitalojen, paritalojen ja erillispientalojen vyöhyke. Vyöhykkeelle voidaan toteuttaa mm. ryhmärakentamiskohteista ja yhtiömuotoista pientalorakentamista. Aluetehokkuutta laskee pientaloalueille tyypillinen väljä asumisympäristö ja alueen sisällä sijaitsevat viheralueet. Yleinen pientaloalueilla käytettävä aluetehokkuusluku on matala ($e^a = 0,05$), mutta koska osayleiskaavakartalla osoitetut pientaloalueet ovat erittäin laajoja ja kun tiedetään, että ne pitävät sisällään suuriakin viheralueita on osayleiskaavan mitoituksessa käytetty tehokkuuslukua 0,05.

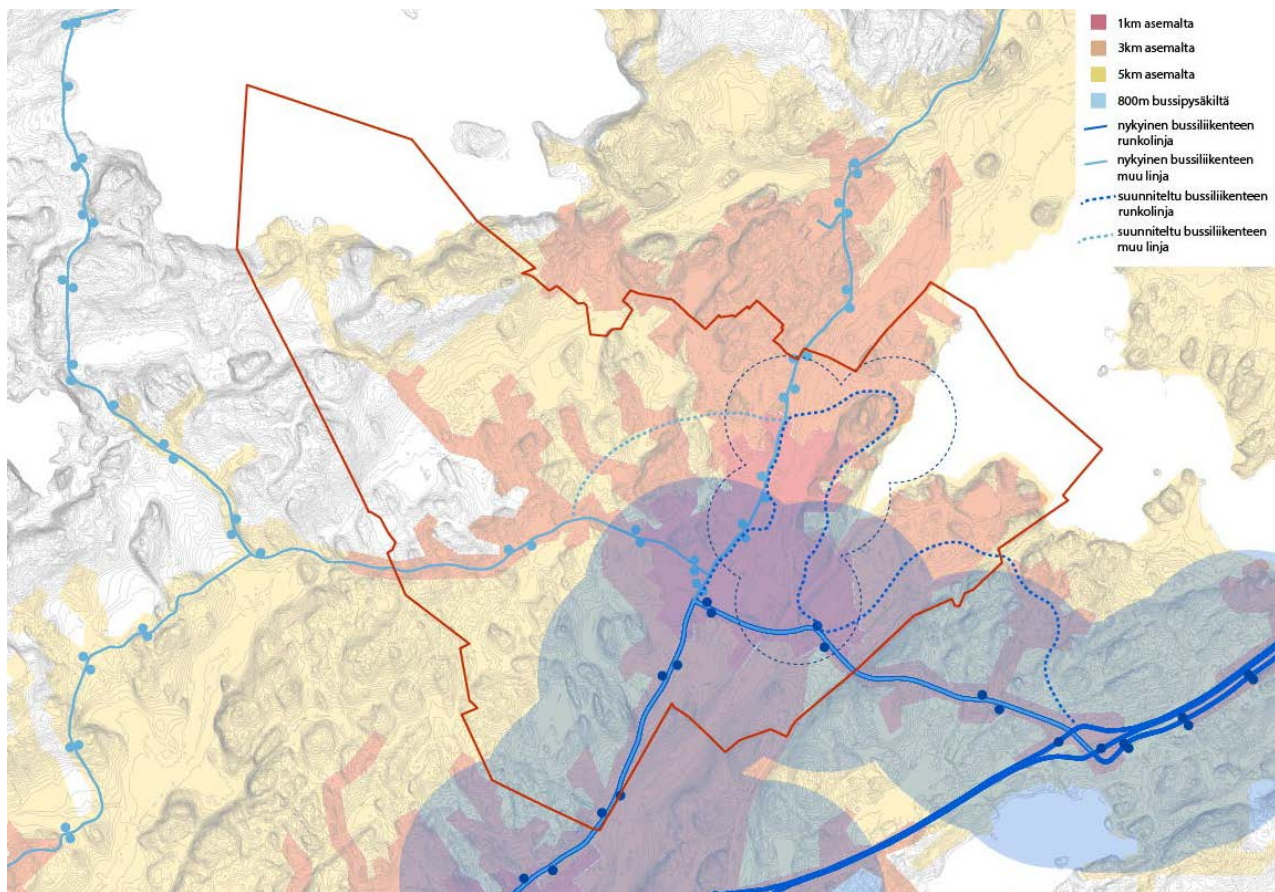
Aluetehokkuudella 0,05 pientalovaltaisella tiivistettävällä asumisen vyöhykkeelle voidaan sijoittaa enimmillään 4000 asukasta. Tällä hetkellä vyöhykkeellä on noin 3700 asukasta.

VYÖHYKE 4: HAJA-ASUMINEN

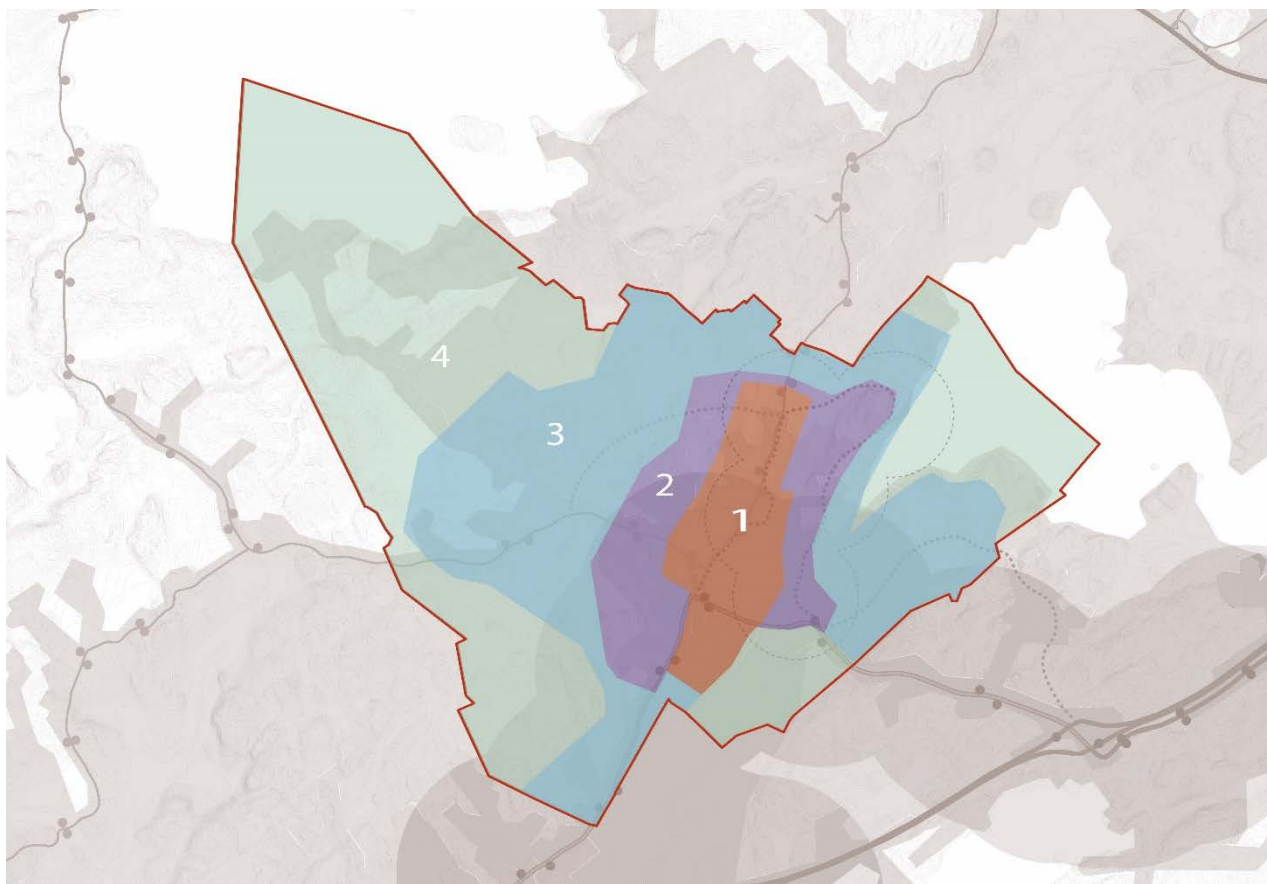
Osayleiskaavan haja-asumisen vyöhyke sijaitsee kolmen kilometrin vyöhykkeen ulkopuolella Masalan asemasta. Kolme kilometriä pidemmillä välimatkoilla ihmiset yleensä valitsevat julkisen liikenteen ja kevyen liikenteen sijasta useammin henkilöauton. Mikäli uutta asuinrakentamista sijoitettaisiin tälle vyöhykkeelle, lisäisi se henkilöautoliikennettä. Edellisen lisäksi kunnallistekniikan järjestäminen ja ylläpito muodostuisi huomattavan kalliiksi. Haja-asutusalueella tavoitteena on olemassa olevan maaseutumaisen ympäristön ja kulttuurimaisemakohteissa huvilaympäristöjen säilyttäminen.

Haja-asutusalueiden mitoituksessa ei ole käytetty aluetehokkuuslukua, sillä kolmen kilometrin ulkopuoliselle vyöhykkeelle Masalan asemasta ei ole osoitettu uusia asemakaavoitettavia alueita; vain Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisen kantatilalaskelman mukaiset rakennuspaikat on osoitettu osayleiskaavassa kunnassa vakiintuneen käytännön mukaisesti. Laskennalliset rakennuspaikat, joita ei ole osoitettu osayleiskaavan asemakaavoitettaville alueille, on sijoitettu omalla kaavamerkinnällä haja-asutusalueelle (AO/nro). Kaavamerkinnässä oleva numero osoittaa alueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.

Haja-asutusalueella on osayleiskaavassa osoitettu yhteensä 106 rakennuspaikkaa. Mikäli kaikki rakennuspaikat rakennetaan, on Masalan taajaman läheisellä haja-asutusalueella muutamaa sataa asukasta.



Kuva 14: Analyysikartta saavutettavuudesta ja nykyisestä ja tulevasta julkisesta liikenteestä. Saavutettavuutta on käytetty yhtenä osayleiskaavan valmisteluaineiston mitoitusperiaatteista.



Kuva 15: Havainnollistava kartta osayleiskaavan valmisteluaineiston kaavakartalla käytetyistä neljästä eri tehokkuusvyöhykkeestä.

5.3 OSAYLEISKAAVAN ALUEVARAUKSET JA KAAVAMÄÄRÄYKSET

Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset ilmenevät selostuksen liitteistä 1 ja 2.

5.4 VERTAILU VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN

Kirkkonummen yleiskaavan 2020 selostuksessa ei ole asetettu väestötavoitetta. Sen sijaan Masalan osayleiskaavan mahdollistaman asukasmäärän kautta saadaan tärkeää tietoa mm. koulujen pitkän aikavälin oppilasmäärästä. Sama koskee myös päiväkotilasten määrää. Kaavaehdotusvaiheessa laadittavasta kaavatalous selvityksestä saadaan eri ikäryhmien väestömäärät ja niiden pohjalta voidaan arvioida millaiset palvelutarpeet kohdistuvat Masalan taajaman kehittämiseen. Näin kunta voi omassa toiminnassa varautua mm. päiväkotilasten, koululaisten ja ikäihmisten palvelujen järjestämiseen.

Kirkkonummen yleiskaavaan 2020 verrattuna Masalan osayleiskaavan keskustatoimintojen alue on laajempi. Merkittävin muutos koskee rantaradan ja Masalantien välistä aluetta, joka voimassa olevassa yleiskaavassa on osoitettu yritystoiminnan alueeksi (PT) ja osayleiskaavassa osittain keskustatoimintojen alueeksi (C) ja osittain työpaikka-alueeksi (TP). Osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu asuinkerrostaloalueita (AK), jotka ovat yleiskaavassa pääosin asuinpientalojen asuntoaluetta (AP). Näin ollen osayleiskaavassa em. alueiden maankäyttö Masalan keskustassa ja sen välittömällä lähialueella tehostuu verrattaessa yleiskaavan maankäyttöön. Uusia asuntoalueita (AP) osoitetaan yleiskaavan maa- ja metsätalousalueille (M ja MU) mm. Sepänkyläntien varrella.

Osayleiskaavassa taajaman reuna-alueilla sijaitsevat erillispientalojen asuntoalueet (AO/nro) ovat voimassa olevassa yleiskaavassa varattu pääosin maa- ja metsätalousalueiksi. Osayleiskaavan erillispientalojen asuntoalueet (AO/nro) ovat kuitenkin joko olemassa olevan tilanteen toteavia tai kantatilalaskelman mukaisten laskennallisten rakennuspaikkojen osoittamista kartalla, joten yleiskaavaan verrattuna lisää rakentamista nämä alueet eivät tuo. Sen sijaan osayleiskaavassa osoitetaan runsaasti lisää pientalorakentamista asemakaavoitettaviksi osoitetuille pientalovaltaisille asuntoalueille.

Viherrakennetta tarkennetaan yleiskaavaan verrattuna. Osayleiskaavassa osoitetaan aluevaraukset asumisen ja viheralueiden osalta tarkemmassa mittakaavassa. Ehkä merkittävin yksittäinen ero yleiskaavan viherrakenteeseen verrattuna ilmenee virkistysalueiden (VL) laajentamisina Espoonlahden rantavyöhykkeellä. Myös kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Masalan keskustasta ja sen lähialueelta Espoonlahdelle paranevat osayleiskaavan mahdollistamina. Niin ikään ulkoilureittimahdollisuudet monipuolistuvat, kun verkosto rakentuu uusien asemakaavojen myötä.

5.5 VERTAILU VOIMASSA OLEVIIN ASEMAKAAVOIHIN

Osayleiskaavan alueella sijaitsevien asemakaavojen maankäyttö ei varsinaisesti muutu osayleiskaavan hyväksymisen myötä, mutta se mahdollistaa ja tulee todennäköisesti johtamaan pitkällä aikavälillä asemakaavamuutoksiin erityisesti Masalan keskustan alueella.

5.6 VERTAILU KEHITYSKUVIIN

Osayleiskaava on laadittu kunnassa hyväksytyjen kehityskuvien periaatteiden mukaisesti. Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa 2040 (Pöyry Finland Oy, 2014) Masalan taajama kuvataan kunnan palvelukeskuksena, mikä tukee osayleiskaavassa osoitettua keskustatoimintojen alueen laajentamista. Kehityskuvan väestösuunnite on ollut pohjana Masalan osayleiskaavan asukasmitoitukselle, joten osayleiskaava on laadittu niin, että kehityskuvan väestönkasvu mahdollistuu.

Masalan ja Luoman kehityskuvassa 2040 laadittiin karttaesitys, jossa jo alustavasti tutkittiin erilaisia asumisen mitoitussyöhykkeitä. Osayleiskaavassa käytetyt vyöhykkeet pohjautuvat näihin. Kehityskuvakartalla osoitettiin myös ne uudet kaavoitusohjelman mukaiset asuinalueet, jotka osayleiskaavassakin on osoitettu. Kehityskuvassa osoitettiin Masalan ja Luoman viherrakenteen runko ja tärkeimmät ekologiset yhteydet ja virkistysreitit. Näille on osayleiskaavassa etsitty tarkennetut sijainnit osoitettu hieman laajempina kuin kehityskuvakartalla. Kehityskuvassa osoitetut uudet liikenneyhteystarpeet on niin ikään otettu mukaan osayleiskaavaan. Näistä kehätien sijaintia on tarkennettu osayleiskaavakartalla; muut liikenneyhteydet on osoitettu yhteystarvenuolilla.

6 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arviointi MRA 1 § mukaisesti:

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on selvítettävä seuraavat vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (mm. Helsingin seudun erityiskysymykset):

- Masalan osayleiskaava edistää kunnan ja Masalan asuntotuotantomahdollisuuksia tiivistämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueella ja eritoten raideliikenteen seisakkeen äärellä.

6.1 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

Osayleiskaava mahdollistaa merkittävän määrän uusia asukkaita sijoittuvan Masalan taajamaan. Kaava mahdollistaa myös monipuolisesti erilaisia asumistypologioita suunnittelualueelle sijoittuvasta keskustamaisesta asumisesta maaseutumaiseen asumiseen. Se tarkoittaa, että kunta pystyy tarjoamaan Masalan taajamassa erilaisia asumismahdollisuuksia ja vastaamaan näin asumistarpeiden muutoksiin laadittaessa alueen asemakaavoja.

Osayleiskaavan mahdollistamat maankäytön muutosten vaikutukset elinympäristöön siis ovat suuria, mutta ne monipuolistavat alueen palvelutarjontaa sekä asuntotarjontaa, mikä lisää asukkaiden valinnan mahdollisuuksia. Alueen nykyisten asukkaiden ja toimijoiden elinympäristö muuttuu: osa kehittyvistä alueista eheytyy täydennysrakentamisen ansiosta, osalle alueista toteutetaan uutta rakentamista, mikä voi nykyisen asukkaan näkökulmasta riippuen olla hyvä tai huono asia. Osayleiskaavan mukaiset virkistysalueet koetaan tavallisesti myönteisenä muutoksena, vaikka toisinaan täydennysrakentaminen voi nakertaa virkistysalueiksi koettuja alueita.

Lisääntyvällä asukasmäärällä on todennäköisesti myös positiivinen vaikutus Masalan alueen palvelutarjontaan piristäen paikallistaloutta. Laajalle keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa myös merkittävä määrä uusia työpaikkoja. Mitä todennäköisemmin suuri osa uusista työpaikoista on palvelutyöpaikkoja, sillä kasvava väestö tarvitsee lukuisia erilaisia palveluja. Yleisesti voidaan todeta, että vuonna 2017 taajaman palvelutarjonta on hyvä: esimerkiksi kunnan järjestämät palvelut, kuten kirjasto ja monitoimitalo, liikuntamahdollisuudet sekä koulut ja päiväkodit, ovat laadullisesti hyvällä tasolla. Silti asukasmäärän tuplaantuminen lisää paineita niin julkisten kuin kaupallistenkin palveluiden monipuolistumiseen ja syntymiseen. Lähipalveluiden lisääntymisellä on pääsääntöisesti positiivinen vaikutus ihmisten elinympäristöön; ne vähentävät turhan liikkumisen tarvetta sekä lisäävät aktiivista kanssakäymistä ja antavat elävyyttä alueelle.

Masalan alueen asukasluvun kasvun myötä myös joukkoliikenteen palvelutasoa tullaan parantamaan. Osayleiskaavan maankäytön toteuttaminen johtaa ennen pitkään tilanteeseen, jossa yhä useamman asukkaan lähelle voidaan järjestää bussivuoro. Näin voidaan edistää mm. autottoman asumisen tavoitetta myös Masalan keskustan ulkopuolisilla asuntoalueilla. Niin ikä yhä useampi ikäihminen pääsee toimivan joukkoliikenteen piiriin.

Monipuolistuvien palveluiden lisäksi myös työpaikkojen määrän kasvu mahdollistetaan osayleiskaavassa. Moni nykyisistä rakentamattomista tai vajaasti rakennetuista yritystonteista (tilanne vuonna 2017) sijaitsevat osayleiskaavan keskustatoimintojen alueella. Koska keskustatoimintojen kaavamerkintä sallii alueelle hyvin monenlaista toimintaa, mahdollistaa se erilaisten toimintojen kuten asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittumisen. Niinpä esimerkiksi Masalan asemanseudun korttelissa voi tulevaisuudessa olla hyvinkin erilaisia ja toistaan poikkeavia toimintoja. Toimintojen sekoittuneisuus saattaa johtaa myös Masalan keskustassa ympärivuorokautisen toiminnan syntymisen, vaikka tavoiteltu asukasmäärä ensisijaisesti tähtää turvallisen, palveluiltaan monipuolisen ja kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen pikkukaupungin syntymiseen.

Mikäli alueen asukkaiden työpaikat sijaitsevat Masalan alueella, vähentää se päivittäistä liikkumistarvetta merkittävästi. Osayleiskaavan ja etenkin sitä seuraavien asemakaavojen tavoitteena on, että monella eri tasolla kehittyvä Masala houkuttelee siellä toimivien yritysten työntekijöitä asumaan alueelle. Lisääntyvä asukasmäärä lisää luonnollisesti ajoneuvoliikennemääriä, minkä johdosta pääkatujen liikenne ja liikenteen aiheuttama melu kasvaa. Liikenteen aiheuttamat haitalliset meluvaikutukset eivät ennusteiden mukaan kuitenkaan kohoa liian suuriksi. Melunsuojauksen tarve tutkitaan aina asemakaavoituksen yhteydessä. Kehä III:n aiheuttaman liikennemelun torjuntarakenteet toteutetaan tien parantamishankkeen yhteydessä niiltä osin kuin se koskee olemassa olevaa asutusta vuoden 2017 tilanteen mukaan. Mikäli uutta asuntorakentamista

osoitetaan Kehä III:n ja Sundbergintien melualueille, tulee niiden asemakaavoituksen yhteydessä ratkaista melusuojaus, joka toteutetaan rakennettaessa asemakaavan mukaiset toiminnot.

6.2 VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON

Osayleiskaavan toteutumisen vaikutukset maa- ja kallioperään ovat paikallisia. Rakentamisen seurauksena maaperän rakenne voi muuttua paikallisesti maasto- ja kalliroleikkausten tai maantäyttöjen myötä.

Osayleiskaavan maankäytöllä ei ole merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueen pohja- tai hulevesiin, sillä Kirkkonummen kunnan omaksumien toimintatapojen mukaisesti asemakaavojen määräykset ovat riittävän tiukat turvaten esimerkiksi pohjavesialueen säilymisen ja hulevesien asianmukaisen käsittelyn. Lisäksi asema-kaavojen määräykset kehittyvät mm. lainsäädännön edellytysten mukaisesti.

Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon liittyvät osayleiskaavan alueella lähinnä liikenneväylien rakentamiseen, lisääntyvään liikenteeseen ja sen päästöihin. Kaikki uudisrakentaminen aiheuttaa ilmastopäästöjä, mutta pitkällä aikavälillä kaavaratkaisulla pyritään minimoimaan ilmastopäästöjä tiiviillä ja julkiseen liikenteeseen nojaavalla yhdyskuntarakenteella.

Ilmastonmuutoksen torjuntatoimenpiteet tulevat lähitulevaisuudessa näkymään myös Kirkkonummen maankäytössä. Se edellyttää, että kunta laatii strategiset linjaukset siitä millä toimenpiteillä kunta pienentää hiilidioksidipäästöjään valtioneuvoston asettamien päästövähennysten mukaiseksi. Osayleiskaavan määräyksissä ei ole kuitenkaan perusteltua osoittaa toimenpiteitä ilmastonmuutoksen torjunnan osalta, varsinkin kun osayleiskaavan maankäyttö pohjataan sekä Masalan aseman tarjoamiin lähijunapalveluihin sekä muutoinkin joukkoliikenteen palvelutason nostamiseen taajama-alueella.

6.3 VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN

Uudenmaan maakuntakaavassa osoitetut ekologiset yhteystarpeet on otettu huomioon osayleiskaavan maankäytössä. Kaava-alueen itäosassa pohjois-eteläsuuntaisesti kulkevan ekologisen yhteystarpeen edellyttämät tilatarpeet ovat kaavakartalla riittävät säilyttäen ja ylläpitäen luonnon monimuotoisuutta. Tämän seudullisen yhteyden toimivuuden varmistamiseksi on varattu riittävän laajat rakentamattomat alueet.

Luonnon arvokohteet kasvi- ja eläinlajeineen säilyvät pääosin sijoittuen osayleiskaavakartan maa- ja metsätalousalueille (MY, MU/eko) ja luonnossuojelualueille (SL). Luonnon arvokohteet on osoitettu kaavakartassa luo- merkinnällä. Osayleiskaavan mahdollistamalla rakentamisella on kuitenkin vaikutusta myös luonnon arvokohteisiin, sillä reunavaikutus ulottuu myös niihin. Reunavaikutuksen (50 - 100 m) johdosta kohteiden olosuhteet ja lajisto muuttuvat. Reunavaikutus voi toisaalta ilmetä positiivisesti lajirunsauden kasvuna, mutta toisaalta se voi kaventaa suojeltavien lajien elinmahdollisuuksia ja ekologisia yhteyksiä pienillä suojelualueilla.

Osayleiskaavan ja sen toteutumisen vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen, luonnon arvokohteisiin sekä kasvi- ja eläinlajeihin saattavat olla paikallisesti tarkasteltuna merkittäviä mm. uuden rakentamisen ja sen reunavaikutuksen vuoksi. Osayleiskaavan myönteinen vaikutus luonnon monimuotoisuuteen on merkittävien luontokohteiden suojelemisen lisäksi ekologisten yhteyksien turvaaminen ja osoittaminen yleiskaavatasolla.

Osayleiskaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonvaroihin.

6.4 VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN SEKÄ LIIKENTEeseen

Osayleiskaava tiivistää Masalan taajaman alue- ja yhdyskuntarakennetta tiivistäen nykyistä taajamaa ja mahdollistaen sinne suuren määrän uutta rakentamista. Masalan taajama linkittyy radanvarren muihin asemanseutuihin ja keskuksiin liittäen osaksi laajempaa ylikunnallista aluerakennetta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on sekä kaavataloudellisesti että kestävän kehityksen näkökulmasta kannattavaa.

Osayleiskaavan mahdollistaman yritystoiminnan taloudellisia vaikutuksia esimerkiksi kunnan verokertymään on vaikea arvioida, mutta kaava mahdollistaa uusien työpaikkojen ja palvelujen sijoittumisen alueelle. Masalan taajamaan muuttavien uusien asukkaiden myötä kunnan ostovoima kasvaa ja yleinen toimeliaisuus lisääntyy vahvistaen paikallisekonomiaa.

Mikäli Masalan taajama asukasmäärä lisääntyy osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti voimakkaasti, kasvavat myös liikennemäärät merkittävästi. Tosin väestö- ja liikennemäärän kasvu jakautuneen verraten tasaisesti 20 vuoden jaksolle. Tämä kuitenkin saattaa aiheuttaa tilanteen, jossa lisääntyvän ajoneuvoliikenne edellyttää uuden katuverkoston rakentamisella. Samanaikaisena tavoitteena tulee kuitenkin olla julkisen liikenteen käytön mahdollistaminen yhä useammalle taajaman asukkaalle.

Osayleiskaavan keskeisen periaatteen mukaisesti suurin osa uudesta rakentamisesta keskittyy Masalan asemaseudulle, mikä tekee junaliikenteen käyttämisestä entistä houkuttelevampaa. Maankäytön tavoitteena on myös kevytliikenneyhteyksien parantaminen, jotta entistä suurempi osa päivittäisistä matkoista pystyttäisiin hoitamaan kävellen tai pyöräillen. Tästä huolimatta ajoneuvoliikennemäärät tulevat ennusteiden mukaan lisääntymään, mihin kaavassa on varauduttu osoittamalla aluevaraukset uusille Kehä III:n eritasoliittymille sekä uudelle kehäyhteydelle Masalan taajaman itä- ja pohjoispuolitse.

6.5 VAIKUTUSKET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Osayleiskaavan tavoitteena on vaikuttaa myönteisesti Masalan taajaman kaupunkikuvaan. Keskusta-alueen eli asemaseudun ytimen ympärille tavoitellaan vetovoimaista pikkukaupunkia, jossa on hyvä asua, työskennellä, harrastaa ja viihtyä. Pikkukaupunki tarjoaa asukkailleen hyvät palvelut ja siellä on myös runsaasti työpaikkoja. Tavoitteena on tiivistää nyt melko hajanaista yhdyskuntarakennetta Masalantien varrella. Yksi tärkeä tavoite on muuttaa nykyinen ja paikon hyvin epämääräinen taajamakuva kaupunkimaisemmaksi. Tätä tavoitetta edistää myös vuonna 2017 valmistunut Masalan keskustan laatu- ja ympäristösuunnitelma (FCG Oy), joka ohjaa uudistettavia asemakaavoja. Osayleiskaava mahdollistaa suuren määrän uutta asuinrakentamista, joten vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan voivat nousta myöskin suuriksi.

Muutokset tutussa maisemassa nykyisen taajaman ulkopuolella pyritään pitämään mahdollisimman pieninä. Tärkeimmät maisemalinjat, kuten Masan peltoaukeat, Sundetin jokilaakso sekä Vitträsk-järven rantamaisemat säilyvät kaavassa pitkälti nykytilassaan. Niille ei osoiteta lisärakentamista, ja maisemallisesti arvokkaat peltomaisemat määrätään kaavassa säilytettävän avoimina. Espoonlahden ranta säilytetään myös nykytilaisenaan, mutta sen maisemia tulee muuttamaan välittömään läheisyyteen sijoittuva Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeen mukainen kerrostalovaltainen asuinrakentaminen.

Metsäisille alueille osoitetaan osayleiskaavassa runsaasti lisärakentamista. Suuri osa tästä on täydennysrakentamista, eikä suuresti muuta maisemaa, mutta mm. Keskusmetsän itälaidalle ja Sepänkyläntien pohjoispuolelle osoitettavat kokonaan uudet pientaloalueet muuttavat metsämaisemia pysyvästi.

Tunnistetut rakennetun kulttuuriympäristön kohteet osoitetaan osayleiskaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi. Kulttuuriympäristökohteiden ja suojelurakennusten lähiympäristöön kuitenkin tulee paikoin runsaastikin lisärakentamista, kuten esimerkiksi Suvimäessä ja Majvikissa. Osayleiskaava-alueella sijaitsevat kulttuuriympäristön aluekohteita ei ole osoitettu kaavakartalla, mutta selvityksessä tunnistetut aluekokonaisuudet on osoitettu selostuksen kuvassa 5. Uusi rakentaminen muuttaa aina ympäristöä, mutta osayleiskaavan sijaan uudisrakentamisen sopeuttaminen olemassa olevaan rakennuskantaan erityisesti kulttuuriympäristön aluekokonaisuuksien alueella ratkaistaan laadittaessa alueille asemakaavat.

7 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA OIKEUSVAIKUTUKSET

7.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Toteutusta ohjaavat kunnallistekniset yleissuunnitelmat ja muut tarvittavat yksityiskohtaisemmat selvitykset laaditaan suurelta osin asemakaavoitusvaiheessa. Yleissuunnittelu koskee mm. katujen ja virkistysalueiden suunnittelua sekä vesihuoltoa ja hulevesien käsittelyä.

7.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Osayleiskaavan uusien alueiden asemakaavojen laatimisesta päättää kunnanvaltuusto hyväksyessään kaavoitusohjelman. Kaavoitusohjelmassa on useita asemakaavahankkeita, jotka käynnistynevät jo ennen kuin Masalan osayleiskaava on saanut lainvoiman (tilanne vuonna 2017). Esimerkiksi Kirkkonummen kunnan omistuksessa on Masalan asemaseudulla alue, jonka asemakaavoitus on ohjelmoitu kaavoitusohjelmassa (tilanne vuonna 2017). Toisaalta on todettava, että kunnan maanomistus on verraten vähäistä suunnittelualueella ja niinpä eri kaavojen käynnistymiseen voi vaikuttaa merkittävästi mm. vallitseva asuntomarkkina-tilanne sekä yleinen taloudellinen tila. Myös osayleiskaavassa osoitettujen uusien katuyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen toteutus on sidoksissa eri asemakaavojen käynnistymiseen ja niiden toteuttamisajan-kohtaan.

7.3 OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Masalan osayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana, joka on kuntaa, alueen maanomistajia ja viranomaisia sitova suunnitelma. Osayleiskaavaa on noudatettava laadittaessa asemakaavoja. Niin ikään rakennus- ja toimenpidelupia myönnettäessä on katsottava, että alueen käyttö on yleiskaavan mukaista. Myöskään viranomaistoimenpitein ei saa vaikeuttaa osayleiskaavan toteuttamista. Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää, mikäli lupa vaikeuttaa osayleiskaavan toteutumista. Tämä rajoitus on kuitenkin ehdollinen: lupa on myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta.

Maakuntakaava ei ole voimassa lainvoimaisen osayleiskaavan alueella. Se toimii kuitenkin ohjeena mahdollisissa tulevaisuudessa osayleiskaavan muutoksissa. Kunnallisessa kaavaohjauksessa osayleiskaava toimii ohjeena laadittaessa alueelle asemakaavoja. Osayleiskaava ei ole voimassa asemakaavan alueella, mutta se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavoja.

Kirkkonummen kunnan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta siltä osin, kuin osayleiskaavassa on toisin määrätty.

Masalan osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi, suunnittelualueella ei enää ole voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020.

TOIMENPIDE- JA RAKENTAMISRAJOITUKSET

Tietyillä arvokkailla alueilla (MY ja MU/eko sekä -luo osa-alueilla) on osayleiskaavassa käytetty toimenpiderajoitusta MRL 43 § momentin 2 perusteella. Näillä alueilla ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

OSAYLEISKAAVASTA POIKKEAMINEN

Rakentaminen alueelle, jossa se on osayleiskaavan mukaan erityisesti kielletty, vaatii rakentamisen mahdollistamisen osayleiskaavan muutoksen, asemakaavan tai poikkeamisluvan. Vähäinen poikkeaminen alueiden rajoista on yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen usein mahdollista ilman yleiskaavan muuttamista tai poikkeamislupaa. Oleellista on, ettei poikkeaminen saa vaarantaa kaavan tarkoitusta eikä naapureiden oikeusturvaa.

7.4 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa laaditaan toteutuksen seuranta kuvaavat menettelytavat.



KIRKKONUMMEN KUNTA

MASALAN OSAYLEISKAAVA

Lisätietoa: www.kirkkonummi.fi/palvelut
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI