

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

HANKE 33111

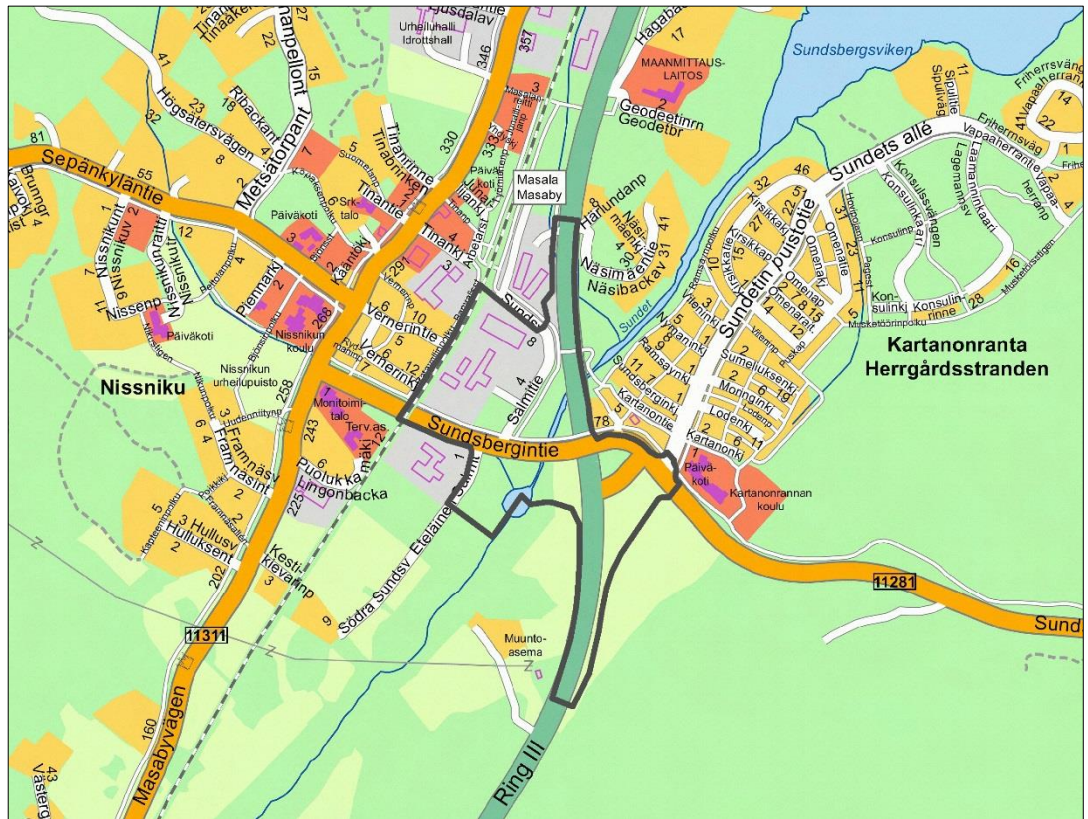
# MASALANPORTIN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

# MASALANPORTIN ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskee Masalan keskustan asemakaavoja (kortteli 2034 ja siihen liittyvät katu-, tie-, rautatie-, lähivirkistys-, suojaviher-, luonnonsuojelu- ja vesialueet), Sundet II:n asemakaavaa (tiealue) ja Kartanonrannan asemakaavaa (tiealue).

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



Piirustukset	Asemakaavan muutoksen selostus koskee 20.4.2017 päivättyä kaavakarttaa (piirustusnumero 3290) ja havainnekuvaa (piirustusnumero 3291).
Kaavoittaja	Kirkkonummen kunta, Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut, PL 20, 02401 Kirkkonummi kaavoitusarkkitehti Kaisa Kilpeläinen, etunimi.sukunimi(at)kirkkonummi.fi, puh: 040-1269253
Kaavan laatija	FCG Finnish Consulting Group arkkitehti Jussi Partanen
Vireilletulo	kuulutus 17.6.2016
Käsittelyt	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 19.5.2016 (§ 39) yhdyskuntatekniikan lautakunta 16.2.2017 (§ 39) (tark. osallistumis- ja arviointisuunnitelma) <u>Asemakaavaluonnos</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 20.4.2017 <u>Asemakaavaehdotus</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta kunnanhallitus <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta kunnanhallitus kunnanvaltuusto
Asianumero	271/10.02.03/2012

# KAAVASELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>5</b>
1.1	ASEMAKAAVA.....	5
1.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	5
1.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	5
<b>2</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>6</b>
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
2.1.2	Luonnonympäristö.....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	10
2.1.4	Melu.....	14
2.1.5	Pilaantuneet maat.....	14
2.2	Suunnittelutilanne.....	15
<b>3</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>19</b>
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
3.3.1	Osalliset.....	19
3.3.2	Vireilletulo.....	20
3.3.3	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö.....	20
3.4	Maankäyttösopimukset.....	21
3.5	Asemakaavan tavoitteet.....	21
3.5.1	Lähtöaineiston antamat tavoitteet.....	21
3.5.2	Kaavoitusprosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	22
3.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu.....	22
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>25</b>
4.1	Kaavan sisältö.....	25
4.2	Aluevaraukset.....	25
4.3	Kaavan vaikutukset.....	26
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	29
4.5	Nimistö.....	29
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN</b> .....	<b>29</b>
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	30
5.2	Arvio kunnallistekniikan toteuttamisen kustannuksista.....	30

## LUETTELO KAAVASELOSTUKSEN LIITTEISTÄ:

- Liite 1** Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2** Pienennös kaavakartasta ja –määräyksistä
- Liite 3** Havainnekuva
- Liite 4** Pysäköintiselvitys ja rakentamisen vaiheistus
- Liite 5** Aluepoikkileikkaus
- Liite 6** Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 7** Maanomistuskartta
- Liite 8** Ote Masalanportin meluselvityksestä
  - a)** Ennustetilanne v. 2020, Rakentamisvaihe 1
  - b)** Ennustetilanne v. 2035, Rakentamisen lopputilanne

## LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIÄ JA LÄHDEMA- TERIAALEISTA:

- Kirkkonummen kuntastrategia 2015-2017, Kirkkonummen kunta, 2015
- Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040, Pöyry Finland Oy, 2014
- Masalan meluselvitys, FCG Oy, 2014 ja 2016
- Masalan ja Luoman alueen luontoselvitys, Enviro Oy, 2015
- Masalanportin luontoselvitys, FCG Oy, 2016 – 2017
- Masalanportin liikenneselvitys, kiertoliittymien toimivuustarkastelu, FCG Oy, 2016
- Masalanportin värinäselvitys, FCG Oy, 2017 (täydentyy ehdotusvaiheessa)
- Masalanportin ilmanlaatua koskeva selvitys, FCG Oy, 2016
- Masalanportin pilaantuneiden maa-alueiden selvitys, FCG Oy, 2016, sisältäen Paloaseman alueen pohjatutkimuskairaukset
- Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelma, FCG Oy, 2016
- Masalantien yleissuunnitelma, FCG Oy, 2016
- Kantatien 50 (Kehä III) aluevaraussuunnitelma, Destia Oy, 2016
- Kantatien 50 (Kehä III) aluevaraussuunnitelman meluselvitys, Destia Oy, 2016
- Espoo – Kirkkonummi lähijunaliikenteen kehittämisen liikenteellinen ja ratatekninen selvitys, Sito Oy, 2009
- Kirkkonummen kunnan hulevesimalli, FCG Oy, 2016
- Masalanportin hulevesien yleissuunnitelma, FCG Oy, 2017 (täydentyy ehdotusvaiheessa)
- Masalanportin kunnallistekniikan yleissuunnitelma, FCG Oy, 2017 (täydentyy ehdotusvaiheessa)
- Tarkastelu Salmitien uuden linjauksen edellyttämistä rakenteista Kehä III:n reunassa, FCG Oy, 2017

# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 ASEMAKAAVA

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

Asemakaava mahdollistaa 3080 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen vanhusten palvelutalon sekä yhteensä 2000 k-m<sup>2</sup> käsittävien vanhusten palveluasuntojen (P) rakentamisen Salmittien, Sundsbergintien ja radan rajaamalle alueelle. Vanhusten palvelutalon ympärille on osoitettu myös tavanomaista asuinrakentamista (AK) yhteensä 16400 k-m<sup>2</sup>, joka sisältää myymälätilaa (m ja m) 1240 k-m<sup>2</sup> ja asumisen aputiloja (y) 900 k-m<sup>2</sup>. Näin muodostuvan korttelin sisälle on merkitty asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue leikki- ja oleskelualueita varten (AH) vanhusten palvelutalon viereen. Kerrostalotonttien pysäköintipaikat (LPA) on osoitettu keskitetysti korttelin länsi- ja itäreunalle, jossa niiden autosuojat (a) toimivat myös asuntojen melusuojuuksena rakentamisen vaiheistuksessa.

Asemakaavalla mahdollistetaan lisäksi paloaseman rakentaminen Eteläisen Salmittien varteen (P) sekä Kehä III:n ja Sundsbergintien eritasoliittymän toteuttaminen liikennealueella, mitä suojaviheralueet (EV) tukevat. Asemakaava turvaa myös kylmäaseman (LH) toiminnan jatkumisen alueella. Salmittien katulinjaus muuttuu niin, että se ja Eteläinen Salmittie liittyvät Sundsbergintiehen samalla kiertoliittymällä. Myös Sundsbergintien katulinjaus siirtyy Kehä III:n liittymän parantamisen vuoksi. Asemakaavassa varaudutaan lisäksi uuden kaupunkiraitteen tilavarauksiin ja muutoksiin juna-aseman ympäristössä. Kevyen liikenteen Salmittietä suurempi yhteys suunnittelualueelta Masalan juna-asemalle on tarkoitus hoitaa rata-alueen kautta siihen saakka, kunnes suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan toimitilarakennustontin (KTY) käyttötarkoitus muuttuu. Suunnittelualueen ja Suvimäen yhdistävä kevyen liikenteen silta säilytetään (e).

Myös Sundetin luonnonsuojelualue (SL) säilyy asemakaavassa ennallaan. Vesialue (w) on merkitty aiemmasta poiketen ainoastaan sen osa-alueeksi. Sundettiin laskevan ojan ympäristön merkitseminen lähivirkistysalueeksi (VL) Sundsbergintien pohjoispuolella kompensoi osaltaan paloaseman tieltä väistyvää viheraluetta.

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 28000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava tuo alueelle noin 500 uutta asukasta ja arviolta 60-80 uutta työpaikkaa vanhusten hoivakotiin, asuinkerrostalojen myymälätiloihin ja paloasemalle.

## 1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavaan on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 19.5.2016 (§39). Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 17.6.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu kaava-alueen, aikataulun, selvitysten ja osallisten osalta yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan kokouksessa 17.2.2017.

## 1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuonna 2018. Mitä todennäköisimmin kunnallistekniikan rakennussuunnittelu tehdään vuonna 2019 ja rakennetaan vuonna 2020, mikä mahdollistaisi talorakentamisen käynnistämisen vuonna 2021.

Masalanportin eritasoliittymää koskevan tiesuunnitelman muutoksen laatimisajankohdasta ei ole varmaa tietoa, mutta kunta pyrkii edistämään sen aloittamista. Niin ikään kunta pyrkii vaikuttamaan, että Masalanportin eritasoliittymä saadaan vireillä olevan Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman 2019 (HLJ 2019) hankelistalle. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos arvioi Masalan paloaseman toteutuvan vuosina 2028-2029.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Masalassa rantaradan, Kehä III:n ja Sundsbergintien muodostamassa liikenteellisessä solmukohdassa. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 26 ha, joka on pääosin yksityisessä omistuksessa. Muita maanomistajia ovat Kirkkonummen kunta ja Suomen valtio.

Suunnittelualueella toimii tällä hetkellä metallialan yrityksiä, koiraurheilupalveluita tarjoava agilykeskus sekä polttoaineen kylmäasema. Alueella on vain yksi asukas (tilanne maaliskuussa 2017). Suunnittelualue kuuluu kunnallistekniikan piiriin.

Lähimmät palvelut sijaitsevat radan länsipuolella Masalantien lähiympäristössä, josta löytyy mm. kaksi päivittäistavarakauppaa, päiväkoteja, ala- ja yläkoulu, lukio, terveyskeskus, monitoimitalo, kirjasto, yksityinen liikuntakeskus, kirkko sekä urheilupuiston virkistys- ja liikunta-palvelut. Myös läheiseltä Kartanonrannan asuinalueelta löytyy koulu, päiväkoteja sekä ulkoilu- ja lenkkipolkuja.

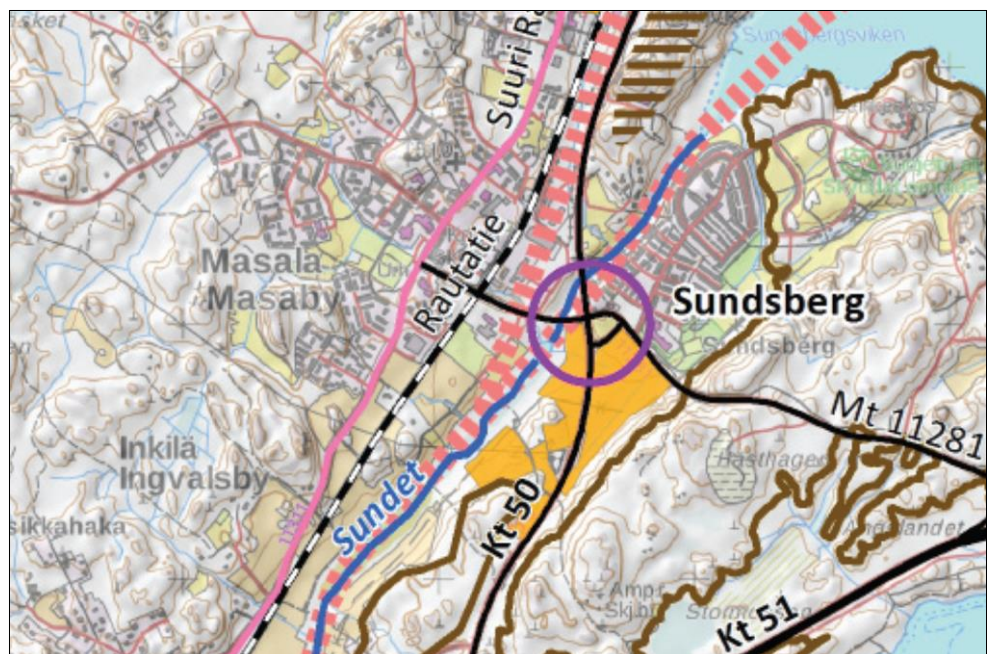
Alue on pinnanmuodoiltaan tasaista Sundetin laaksoa lukuun ottamatta ja maaperältään pääasiassa savea.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemarakenne

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

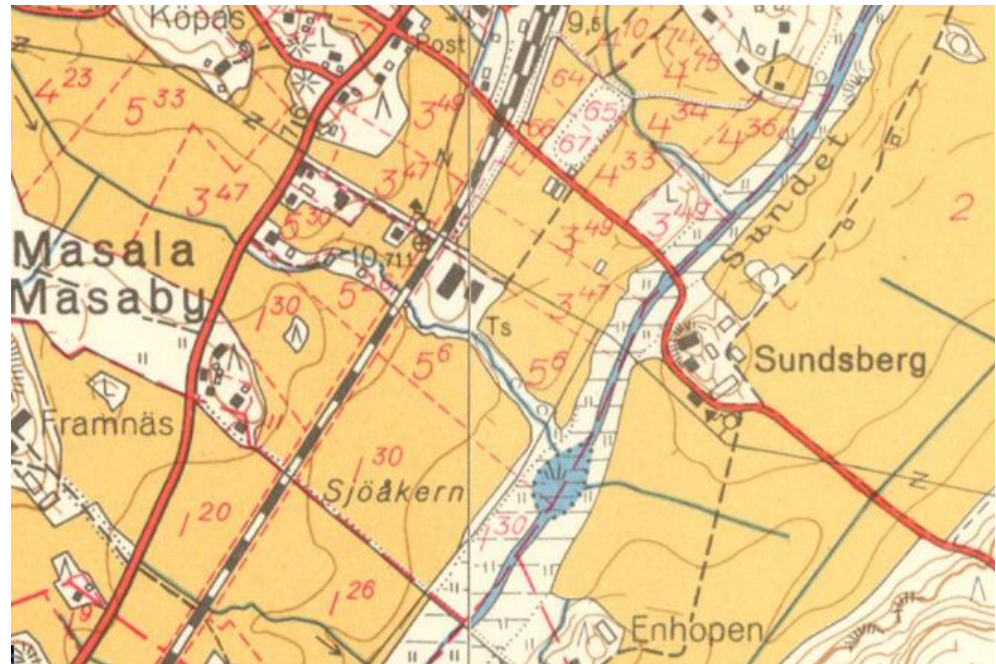
Masalan eritasoliittymän eteläpuolella alkaa Sundetin ja selänteiden rajaama avoin peltolaakso. Kehä III:n ja Sundsbergintien risteyksessä sijaitseva kallio muodostaa tiiviin maisemallisen solmukohdan, joka näkyy avoimen peltolaakson ja Kehä III:n tealueiden ansiosta kaikista suunnista.



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

### Kasvillisuus

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



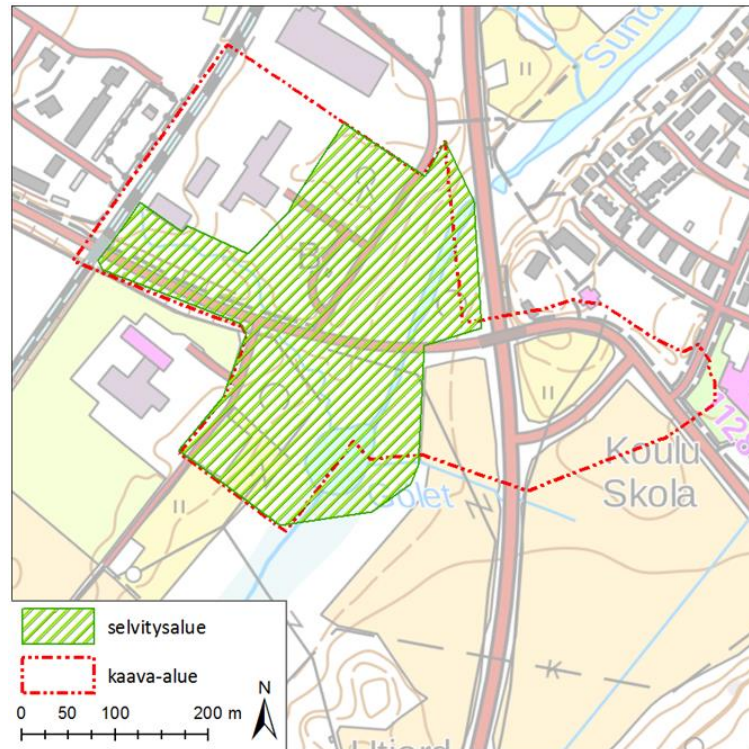
Kuva 2. Peruskarttaote Masalan alueelta vuodelta 1961 (MML 2016).

Nykyisellään alueelle sijoittuu rakennettua aluetta, vanhaa, käytöstä poistettua, heinittynyttä ja osin metsittynyttäkin peltoaluetta, teiden piennarkasvillisuutta, pieni istutuskuusikko alueen pohjoisosassa sekä Göletin kosteita ranta-alueita. Kokonaisuudessaan alueen kasvillisuus on yleisilmeeltään hyvin tavanomaista ja kulttuuri-vaikutteista.



Kuva 3. Kasvillisuuden osa-alueet.

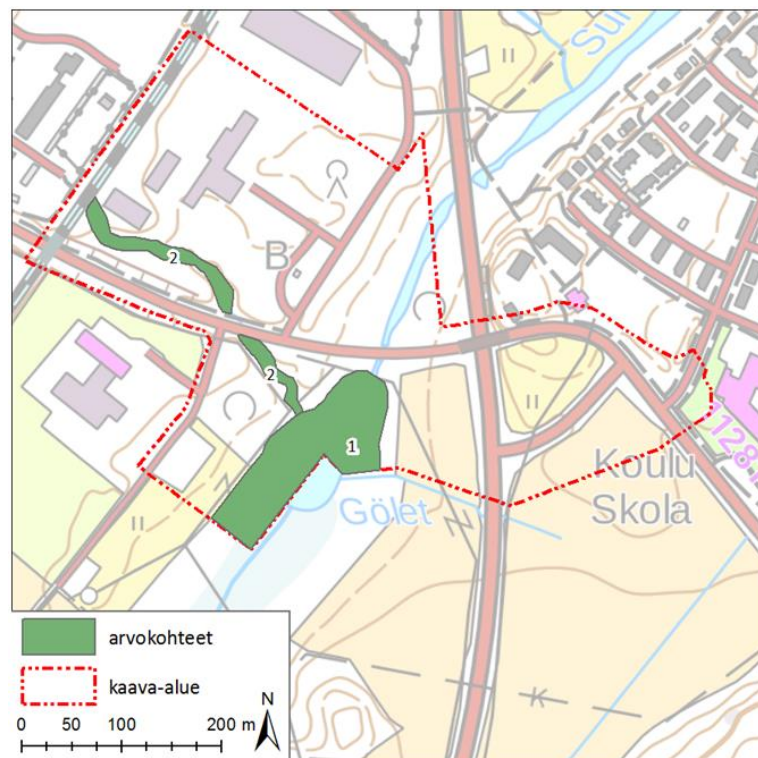
Suunnittelualueelta on laadittu asemakaavoitusta varten kasvillisuusselvitys (Masalanportin asemakaava-alueen kasvillisuusselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2016).



Kuva 4. Masalanportin asemakaava-alue sekä kasvillisuusselvityksen selvitysalue.

Selvityksen mukaan suunnittelualueen arvokkaimmat kasvillisuuskohteet ovat

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



Kuva 5. Kasvillisuuden arvokohteet kaava-alueella.

Luontoselvityksessä todetaan, että Göletin alue on linnusto- ja kasvillisuusarvojensa puolesta paikallisesti erittäin arvokas ja että lammen ympäristö on Metsälain 10 §:n



mukainen kohde. Luontoselvityksessä esitetään, että vesialue rantavyöhykkeineen jätetään rakentamisen ulkopuolelle, jotta ekologinen yhteys alueella säilyy. Luontoselvityksen mukaan kohteen ominaispiirteet säilyvät, jos se osoitetaan kaavassa joko luonnonsuojelualueena (SL) tai virkistysalueena (VL).

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

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



Kuva 6. Göletin lampi on hyvin rehevä.



Kuva 7. Ojauoman reunojen kasvillisuus on tiheää ja ryteikköistä. Alueella esiintyy jättibalsamia, joka on vieraslaji.

### Eläimistö

Suunnittelualan mahdollinen lepakkolajisto ja lepakoille arvokkaat alueet on kartoitettu yöaikaan tehtävällä detektorikartoituksella Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen kartoitusmenetelmiä soveltaen (SLTY 2012). Yölliset detektorikartoitukset tehtiin 8.-9.7. klo 23.00–01.00. ja 5.-6.8. klo. 22.00–01.30.

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

Kirkkonummen kunnan ympäristösuunnittelija Merja Puromies on kartoittanut mahdollisten liito-oravien esiintymisen suunnittelualueella 26.7.2016 tehdyllä maastokäynnillä. Tuolloin niitä ei havaittu, mutta Puromiehen antaman lausunnon mukaan aiempien papanalöydösten vuoksi on vielä tarpeen tehdä tarkistusmaastokäynti kevään 2017 aikana.

Kevään 2017 aikana laaditaan lisäksi viitasammakkoselvitys Göletin alueelle.

## 2.1.3 Rakennettu ympäristö

### Taajamakuva

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

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

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

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



Kuva 8: Näkymä radan länsipuolelta suunnittelualueelle.

### Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee viisi 1980-2000-luvulla rakennettua teollisuus- ja varastorakennusta, joiden kokonaiskerrosala on noin 8000-9000 k-m<sup>2</sup>. Tarkkaa lukua ei ole saatavilla puutteellisten rakennuslupatietojen vuoksi. Alueella ei ole asuinrakennuksia.

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

Suunnittelualueella ei ole myöskään suojeltavia rakennuksia.



Kuva 9. Suunnittelualueen ja lähiympäristön rakennuskanta ja rakeisuus.

### Kunnallistekniikka

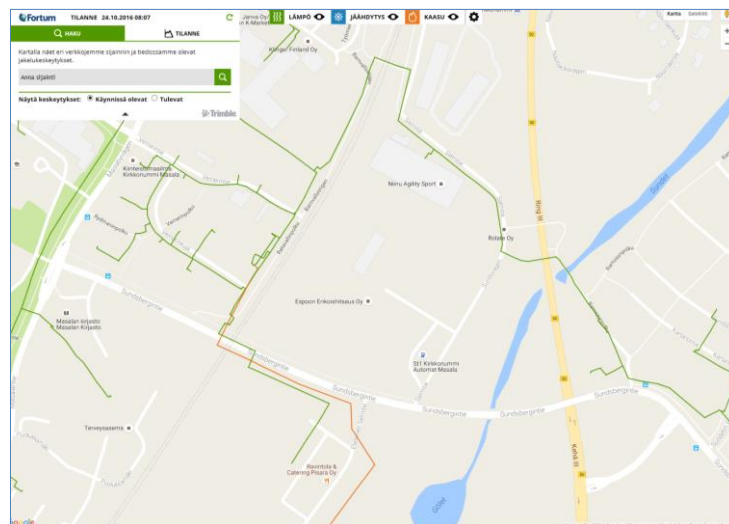
Suunnittelualue kuuluu rakennetun kunnallistekniikan piiriin.

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

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



Kuva 10. Vesi- ja viemäriinjat suunnittelualueella sekä sen lähiympäristössä (siniset viivat vesijohtoverkosta ja vihreät viivat hulevesiverkosta).



Kuva 11. Kaasu- ja kaukolämpöverkko suunnittelualueella sekä sen lähiympäristössä.

Alueen hulevedet johdetaan tällä hetkellä hulevesiverkostoon sekä suunnittelualueen itäpuolella kulkevaan Sundetin jokiuomaan. Asemakaavan muutosta varten on laadittu alustava hulevesitarkastelu, jota tarkennetaan kunnallisteknisen yleissuun-

nitelman yhteydessä. Tarkastelulausunnon mukaan alueen nykyisen hulevesiverkoston kapasiteetti on riittävä ja se pystyy vastaanottamaan myös uuden maankäytön synnyttämät hulevedet.

Tarkastelussa suositellaan, että alueelle rakennetaan hulevesien viivytysallas, esimerkiksi nimettömän ojan yhteyteen Sundsbergintien pohjoispuolelle. Sen sijaan Göletin ranta-alueen läheisyys ei sovellu luontevasti viivytysaltille meritulvakorkeuden riittämättömyyden vuoksi.

#### Katuverkko ja liikenne

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

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

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



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

#### Keven liikenteen yhteydet

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

#### Joukkoliikenne

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

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

#### 2.1.4 Melu

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

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

#### 2.1.5 Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella tehtiin selvitys mahdollisista pilaantuneista maa-alueista (ns. PIMA-selvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2016), mihin liittyen alueelta otettiin maanäytteitä syksyllä 2016. Alla olevassa kuvassa on esitetty koekuoppien sijainti. Punaisella merkityt koekuopat ylittävät haitta-ainepitoisuuksiltaan valtioneuvoston asetuksen 214/2007 ylemmän ohjearvon. Kaavan mahdollistaman rakentamisen suhdetta pilaantuneisiin maihin käsitellään erikseen vaikutusten arvioinnissa kappaleessa 6.



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

## 2.2 Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on mm. varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomiointi kuntien kaavoituksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka valtioneuvosto on päättänyt 13.11.2008, käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteet ovat luonteeltaan alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia. Sen sijaan erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia velvoitteita.

Suunnittelualueita koskevat mm. seuraavat tavoitteet aihepiireittäin (yleistavoitteet palloilla ja erityistavoitteet viivoilla):

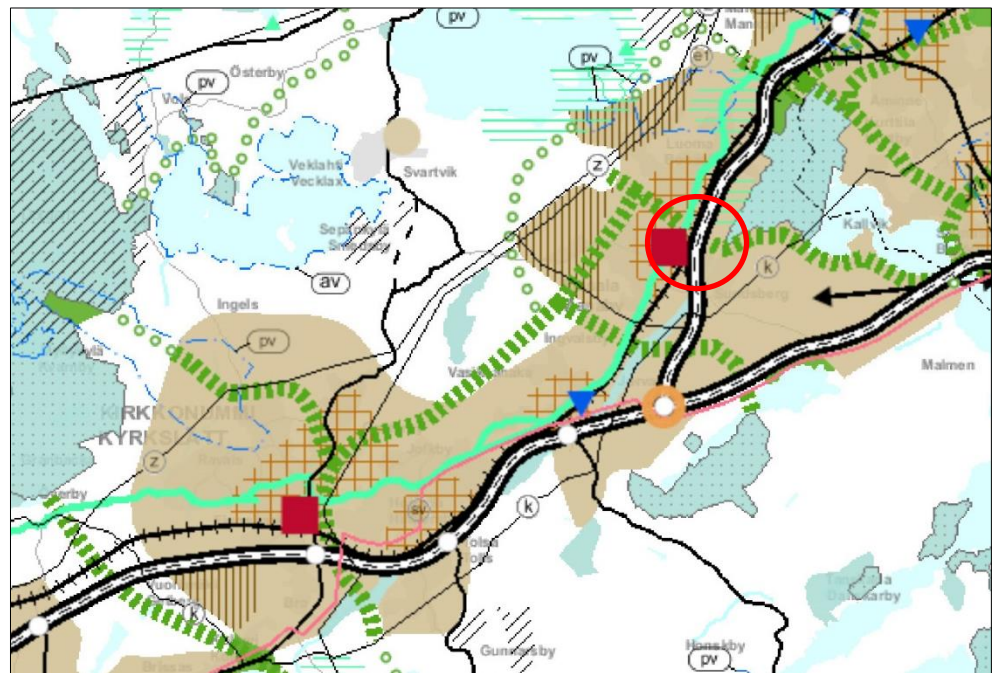
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
  - Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
  - Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
  - Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.
  - Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallio-perän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
  - Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.
  - Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
  - Alueidenkäytössä edistetään vesien hyvän tilan saavuttamista ja ylläpitämistä.
  - Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
  - Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
  - Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.
  - Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

### Maakuntakaava

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

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

- Keskustatoimintojen alue
- Taajamatoimintojen alue
- Tiivistettävä alue



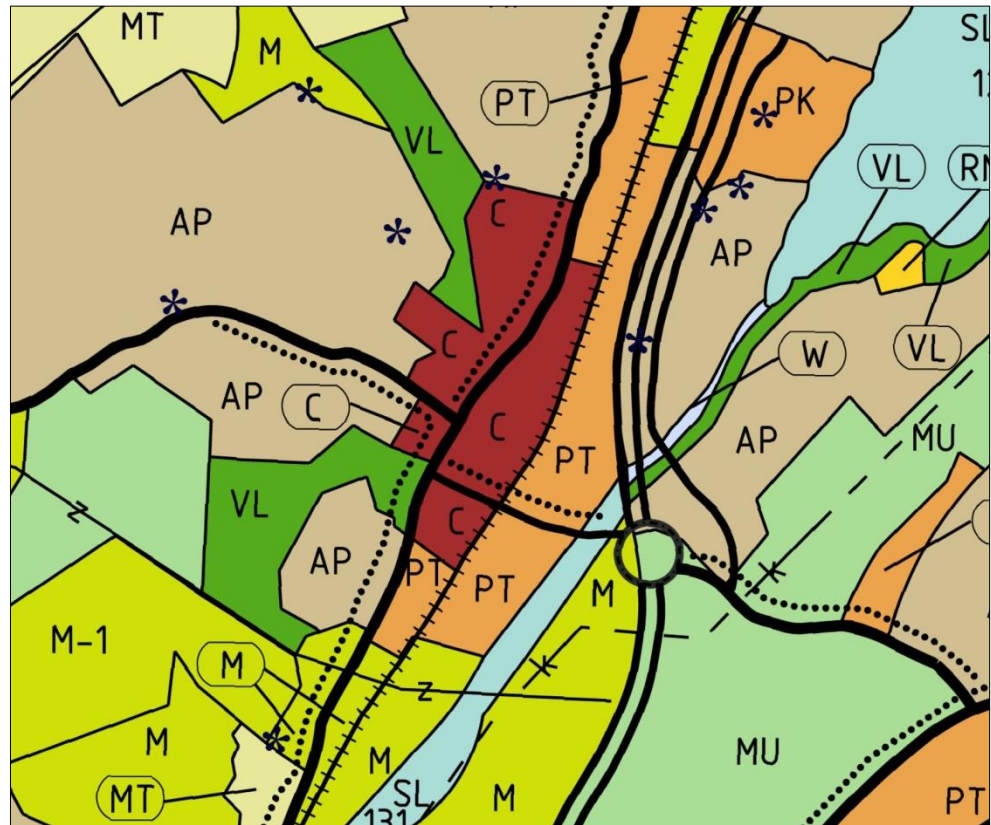
Kuva 14. Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

### Yleiskaava

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

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





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

#### Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040

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

Kirkkonummen kunnan kehityskuvan 2040 tavoitteena on kehittää Masalaa pikku-kaupunkimaiseksi itäisen Kirkkonummen paikalliskeskukseksi. Kehityskuvassa Masalan ja Kartanonrannan alueiden asukasluvun arvioidaan nousevan 11 000 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä.

#### Masalan kehityskuva

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

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

#### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat kuusi asemakaavaa tai asemakaavan muutosta:

- Masalan keskusta (lainvoimainen v. 1980)
- Masalan keskusta (1986)
- Masalan keskusta, teollisuusalueet (1987)
- Masalan keskusta (2001)

- Sundet II (2004) ja
- Kartanonranta (2011).

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

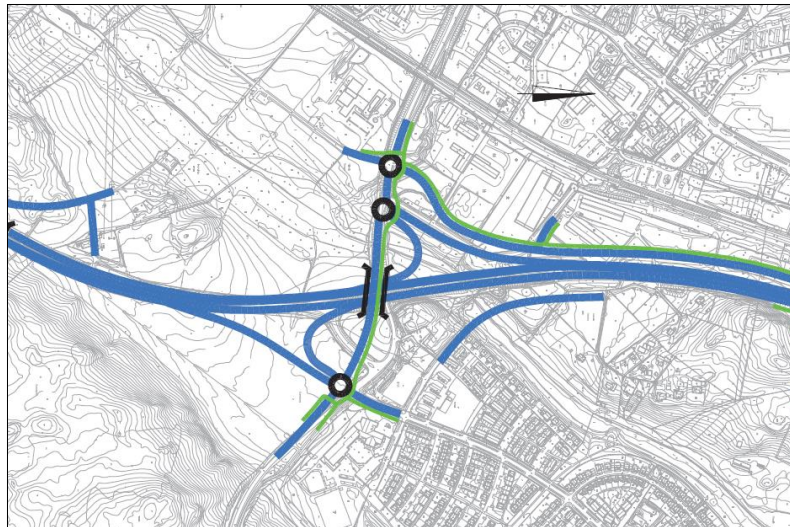
Ote ajantasa-asemakaavasta on selostuksen liitteenä 6.

### Kehä III:n aluevaraussuunnitelma

Kehä III:n aluevaraussuunnitelmassa on esitetty yleissuunnitelmatarvkeudella tarvittavat tie- ja liittymäjärjestelyt kantatien 50 (Kehä III) parantamiseksi kaksiajorataiseksi väyläksi sekä määritelty tarvittavat aluevaraukset maankäytön kehittämistä varten. Aluevaraussuunnitelmassa esitetyt ratkaisut tulevat tarkentumaan tiesuunnitelman muutoksessa.

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

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



Kuva 16. Masalan eritasoliittymän vaihtoehto VE3.

### Rantaradan lisäraiteen suunnittelu

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

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

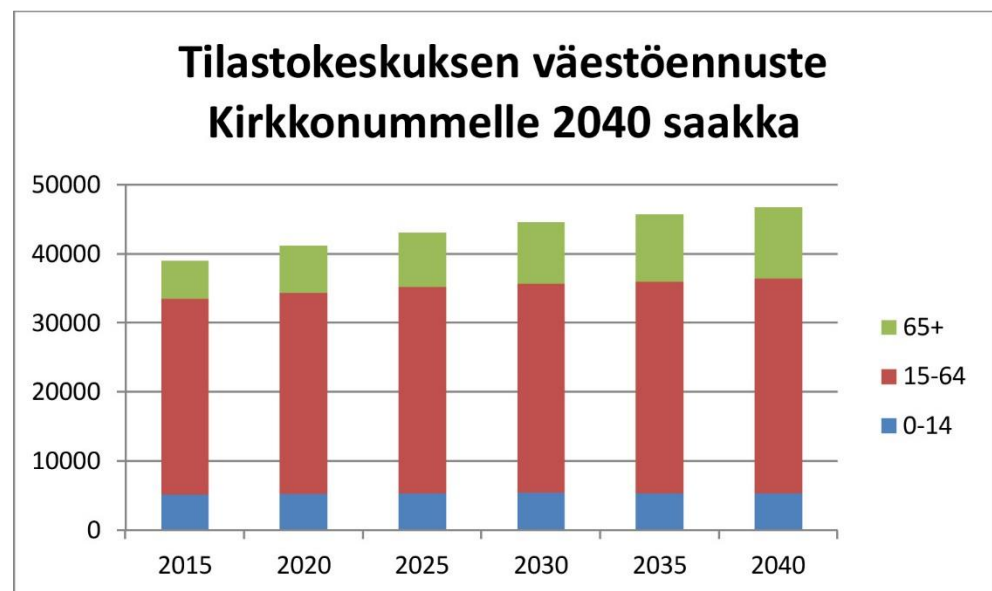
Voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettua rautatiealuetta (LR) joudutaan uusien aluevarausten vuoksi leventämään Masalanportin asemakaavan suunnittelualueella. Rautatiealueen leventäminen edellyttää myös kiinteistöjen lunastuksia suunnittelualueella.

## 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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



Kuva 17. Tilastokeskuksen laatima trendiennuste vuoteen 2040 saakka.

### 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.3.1 Osalliset

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

Tämän asemakaavanmuutoksen osallisia ovat mm.:

1. Suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat sekä rakennusten omistajat
2. Suunnittelualueella toimivat ja lähialueen yritykset
  - Caruna Espoo Oy
  - Fortum Power and Heat Oy
  - Elisa Oyj
  - TeliaSonera Finland Oyj
  - VR-Yhtymä Oy
  - VR-Track Oy
3. Alueella toimivat yhdistykset ja muut yhteisöt
  - Kartanonrannan asukasyhdistys ry
  - Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
  - Kirkkonummen yrittäjät ry
  - Kyrklätts Natur och Miljö rf
  - Luoman kyläyhdistys ry
  - Masalan asukasyhdistys ry
4. Asemakaavamuutokseen liittyvät viranomaistahot
  - Kirkkonummen kunta: rakennusvalvonta, kuntatekniikka, ympäristönsuojelu, vesihuoltolaitos, sivistys-, kulttuuri-, liikunta-, nuoriso- ja elinkeinotoimi, vanhusneuvosto, alueiden hoitopalvelut sekä nimistötoimikunta
  - Uudenmaan liitto.
  - Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus
  - Espoon seudun ympäristöterveys
  - HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä
  - HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä
  - Liikennevirasto
  - Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
  - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

### 3.3.2 Vireilletulo

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

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

### 3.3.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

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

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

Kaavasta on lisäksi järjestetty aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö 21.4.2016.

Asemakaavaluonnos käsitellään yhdyskuntatekniikan lautakunnassa. Lautakunta asettaa asemakaavaluonnoksen valmisteluaineiston kanssa julkisesti nähtäville

kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olon aikana järjestetään asemakaavaluonnosta koskeva asukastilaisuus, jossa kaavan osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä. Asukastilaisuudesta tehdään muistio. Mielipiteitä voi jättää myös kirjallisesti sähköpostilla tai kirjeellä ja ne voi osoittaa joko suoraan kaavoittajalle tai yhdyskuntatekniikan lautakunnalle. Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta ilmoitetaan kuulutuksella Kirkkonummen sanomissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Asemakaava-luonnoksesta pyydetään lisäksi lausunnot ao. viranomaisilta ja yhdistyksiltä.

Kun kaavan laatija on työstänyt kaavaluonnoksesta kaavaehdotuksen saadun palautteen pohjalta, asemakaavaehdotus sekä vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin käsitellään ensin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa ja sen jälkeen kunnanhallituksessa. Samalla kunnanhallitus asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olon aikana osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia kunnanhallitukselle. Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella Kirkkonummen sanomissa ja kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä kirjeillä suunnittelualueen ja suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lisäksi lausunnot ao. viranomaisilta ja yhdistyksiltä.

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

### 3.4 Maankäytösopimukset

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

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

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

### 3.5 Asemakaavan tavoitteet

#### 3.5.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

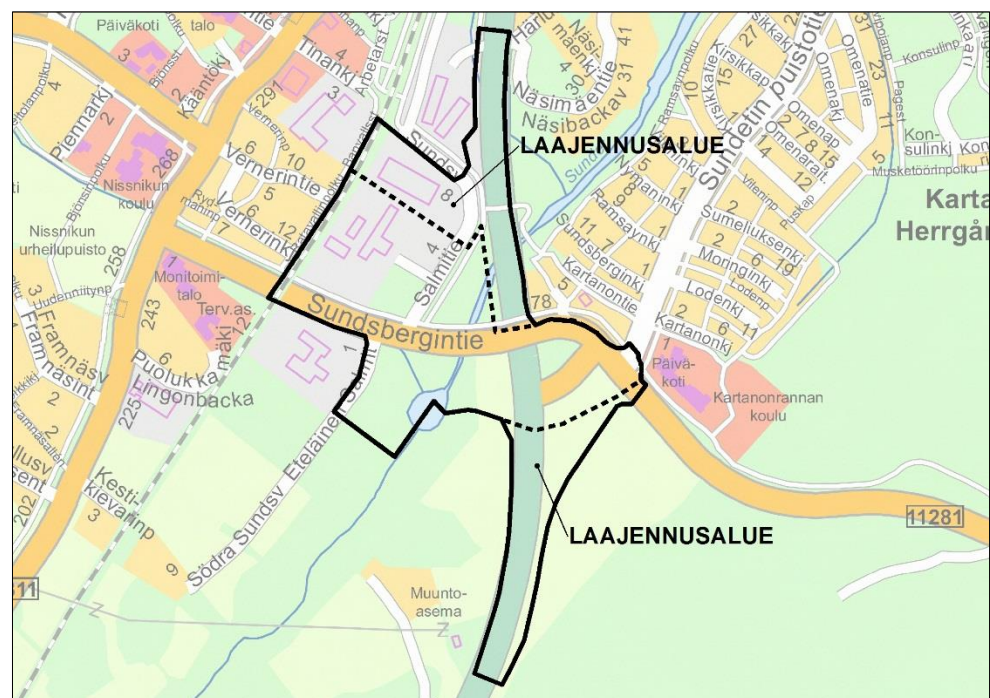
Yksityisen maanomistajan laatimassa kaavoitusaloitteessa esitetään, että Sundsbergintien, rantaradan ja Salmitien väliselle alueelle mahdollistetaan vanhusten palvelutalon ja palveluasuntojen rakentaminen. Kaavoitusaloitteen

tavoitteena on lisäksi, että kortteliin osoitetaan myös tavanomaista asumista esimerkiksi perheenjäsenille, jotka haluavat asua lähellä hoivakodissa asuvaa omaistaan.

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

### 3.5.2 Kaavoitusprosessin aikana syntyneet tavoitteet

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



Kuva 18. Suunnittelualueen laajennukset.

## 3.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu

Asemakaavoitusta edeltäneessä suunnittelussa on tutkittu kolmea perusvaihtoehtoa, joiden erot olivat pääasiallisesti siinä, miten korttelipihan toiminnot oli sijoitettu

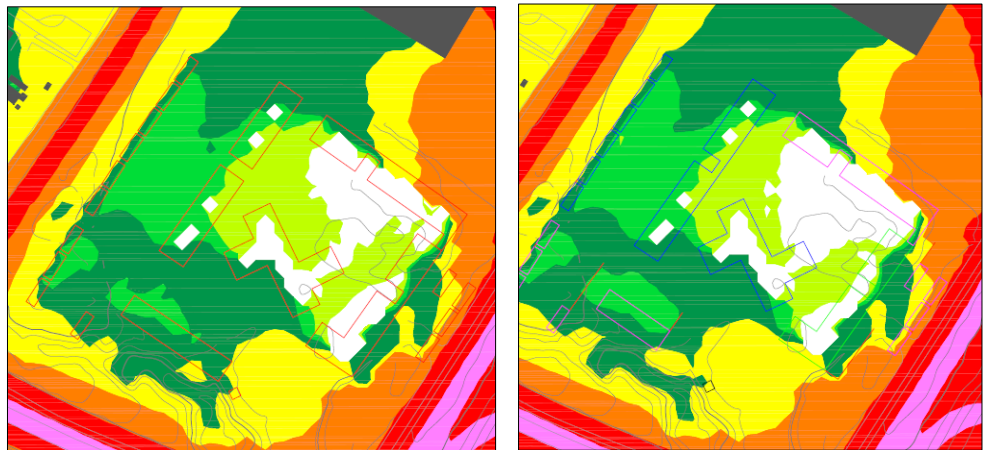
palvelutalon ympärille. Valitussa vaihtoehdossa Sundsbergintien puolelle sijoittui rivi toimitilarakennuksia.



Kuva 19: Maankäyttöluonnos (FCG 2015).

Asemakaavoituksen luonnosvaiheessa on tutkittu edelleen maankäytön vaihtoehtoja. Merkittävin muutos on toimitilarakennusrivistä luopuminen Sundsbergintien puolella.

Lisäksi melusuojauksen toteutuksesta on laadittu kaksi vaihtoehtoa, joita on tarkasteltu meluselvityksessä. Havaittiin, ettei ratamelun osalta ole tarvetta sijoittaa melutorjuvia rakenteita rakennusmassojen väliin, ja että ratamelun osalta riittävä meluntorjunta saavutetaan autokatoksilla radan varrella.



Kuvat 20 ja 21: tarkastelu rakennusmassojen välisen parvekerakenteen vaikutuksesta meluntorjuntaan loppuskenaariossa (v. 2035) sekä ratamelulta suojaaminen radanvarren autokatoksilla (FCG 2017).

Myös Salmitien linjauksesta on tehty erillistarkastelu, jossa tutkittiin mahdollisuus sijoittaa Salmitie lähelle Kehä III:n aluevarausuunnitelman mukaista rampia.

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

Tarkastelussa annetaan jatkosuunnittelulle seuraavia lähtökohtia:

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



Kuva 22: Salmitien ja liittämärampin yhteensovittamisen tarkastelu (FCG 2017).



## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan sisältö

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

Asemakaavalla mahdollistetaan lisäksi paloaseman rakentaminen Eteläisen Salmittien varteen sekä Kehä III:n ja Sundsbergintien eritasoliittymän parannustoimenpiteet, mitä suojaviheralueet tukevat. Asemakaava turvaa myös kylmäaseman toiminnan jatkumisen alueella. Salmittien katulinjaus muuttuu niin, että se ja Eteläinen Salmittie liittyvät Sundsbergintiehen samalla kiertoliittymällä. Myös Sundsbergintien katulinjaus siirtyy Kehä III:n liittymän parantamisen vuoksi. Asemakaavassa varaudutaan lisäksi uuden kaupunkiraiteen tilavarauksiin ja muutoksiin junaseisakkeen ympäristössä. Kevyen liikenteen Salmittietä suurempi yhteys suunnittelualueelta Masalan junaseisakkeelle on tarkoitus hoitaa rata-alueen kautta siihen saakka, kunnes suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan toimitilarakennustontin käyttötarkoitus muuttuu. Suunnittelualueen ja Suvimäen yhdistävä kevyen liikenteen silta säilytetään.

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

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 28000 k-m<sup>2</sup>.

### 4.2 Aluevaraukset

Asemakaavassa osoitetaan Kehä III:n liikennealue ja Masalan eritasoliittymä (LT) sekä rautatiealue laajentumisalueineen (LR).

Göletin alue ja Sundet Kehä III:n liikennealueella osoitetaan luonnonsuojelualueena (SL) sekä suojeltavana osa-alueena (sl). Vesialue merkitään aiemmasta poiketen luonnonsuojelualueen osa-alueena (w).

Sundsbergintie, Eteläinen Salmittie, Salmittie ja Salmikuja merkitään katualueiksi. Kevyelle liikenteelle osoitetaan yhteys eritasoliittymän länsi- ja itäpuolella Sundsbergintieltä Salmittielle ja Kartanontien suuntaan sekä radan varressa sijaitsevan pysäköintialueen ja asuinkorttelin välitse kevyen liikenteen katuna (pp) sekä puistona (VP). Nykyinen Salmittien ja Kartanontien yhdistävä kevyen liikenteen silta, Kartanonsilta, on myös merkitty asemakaavaan (y).

Kunnallistekniikka ja sähkö voidaan johtaa katualueilla. Alueelle osoitetaan kaksi uutta ja yksi nykyinen muuntamo (et/m). Hulevesien viivytykseen tarvittava allas (hule) osoitetaan Sundsbergintien pohjoispuolella sijaitsevalle lähivirkistysalueelle (VL).

Kortteleita ja rakennusoikeutta osoitetaan seuraavasti:

- Kortteli 2034: Toimitilojen (KTY), palvelurakennusten (P) ja asuinkerrostalojen (AK) kortteli sekä itäpuolinen autopaikkojen korttelialue (LPA).

KTY-korttelialueeksi osoitetun pohjoisosan asemakaavaratkaisu tehdään nykytilanteen toteavana. Alue voidaan tulevaisuudessa kaavoittaa muuhun käyttöön. Tällöin radan varressa kulkevaa kevyen liikenteen yhteyttä voidaan jatkaa Salmittielle saakka. Välivaiheessa yhteys on mahdollista toteuttaa rata-alueen kautta ratahallinnon suostumuksella.

Ajantasa-asemakaavassa KTY-korttelialueeksi jäävälle kiinteistölle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Kaavassa esitetään nyt rakennusoikeutta 9000 k-m<sup>2</sup>, mikä on laskettu korttelin pinta-alasta KTY-alueelle tyypillisellä tehokkuusluvulla  $e=0.5$ .

Kiinteistöille 3:50, 5:57 ja 5:78 on ajantasakaavassa annettu rakennusoikeudeksi 22200 k-m, joka muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä kaavaratkaisulle luontevaksi asumisen ja palveluiden kerrosalaksi 21480 k-m<sup>2</sup>. Tästä 16400 k-m<sup>2</sup> osoitetaan asuinkerrostalojen rakentamiseen korttelissa 2034, joka sisältää asuinkerrostalojen maantasokerroksiin varattua myymälätilaa n. 8 % tontin rakennusoikeudesta eli 1240 k-m<sup>2</sup> ja asuintilaa palvelevia aputiloja 900 k-m<sup>2</sup>. Myymälätila on pakollista tontilla 5 ja vapaaehtoista tonteilla 1 ja 2.

Tontilla 4 sijaitseva 3080 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen vanhusten palvelutalo on myös korttelin tavanomaisten kerrostaloasuntojen sekä korttelissa 2064 sijaitsevien palveluasuntojen käytettävissä.

Autopaikkojen korttelialue palvelee samassa korttelissa sijaitsevien kerrostalojen asukaspysäköintiä.

- Kortteli 2064: Palvelurakennusten kortteli (P) sekä länsipuolinen autopaikkojen korttelialue (LPA).

Palvelurakennusten kortteliin voi toteuttaa monimuotoisen vanhusten palvelurakentamisen lisäksi vanhusten palveluasuntoja yhteensä 2000 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkojen korttelialue palvelee pääsääntöisesti korttelin 2034 asukaspysäköintiä.

- Kortteli 2065: Huoltoaseman korttelialue (LH).

Kortteliin voi toteuttaa kylmäaseman, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

- Kortteli 2066: Palvelurakennusten korttelialue (P).

Kortteliin voi toteuttaa monimuotoisen palvelurakentamisen lisäksi paloaseman enintään 6650 k-m<sup>2</sup>.

Kaavassa osoitetaan lisäksi puisto- (VP), lähivirkistys- (VL) ja suojaviheralueita.

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

Pysäköinnin mitoituksessa on sovellettu yhdyskuntatekniikan lautakunnan 19.1.2017 hyväksymää pysäköintinormia (§ 5). Suunnittelualue sijoittuu alle 650 metrin etäisyydelle Masalan juna-asemasta, jolloin asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) pysäköintinormi on 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> mutta kuitenkin vähintään 0,6 ap./asunto. Palvelurakennusten korttelialueilla (P) noudatetaan pysäköintinormia 1 ap./120 k-m<sup>2</sup> ja AK-kortteleihin sisältyvien myymälätilojen osalta (m ja m) 1 ap./40 k-m<sup>2</sup>.

LPA-alueilla sijaitsevien autopaikkojen jakautuminen tonteittain on osoitettu asemakaavaselostuksen liitteessä 4.

### 4.3 Kaavan vaikutukset

Kaavan tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Laki edellyttää, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

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

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

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

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

Kaiken kaikkiaan asemakaava tuo alueelle noin 500 uutta asukasta ja arviolta 60-80 uutta työpaikkaa, jotka sijoittuvat vanhusten hoivakotiin, asuinkerrostalojen myymälätiloihin ja paloasemalle.

YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET		
OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
Maa- ja kallioperä	+	Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maansiirtotöitä ja massanvaihtoa suunniteltualueella. Merkittävin vaikutus on Kehä III:n rakentamisella.  Alueella on todettu pilaantuneita maa-alueita, jotka kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Rakennusaloilla ei sijaitse sulfidisavimaita.
Vesi, ilmanlaatu ja pienilmasto	+	Asemakaavassa on osoitettu umpikorttelimainen ratkaisu, jossa asuinrakennukset ja autokatokset sijoittuvat korttelialueen reunoille muodostaen suojaisan ja pienilmastoltaan miellyttävän piha-alueen.  Hulevesien muodostuminen riippuu pääasiassa läpäisemättömien katto- ja asfalttipintojen määrästä, jota on säädelty kaavamääräyksellä. Rakentamisen myötä päällystämättömätkin pinnat tiivistyvät kulutuksesta johtuen, mikä nopeuttaa valunnan kertymistä ja pienentää häviöitä.  Alueelle sijoittuvat uusien asuinrakennusten kattopinnat sekä piha- ja pysäköinti-alueet lisäävät jonkin verran hulevesien kertymistä nykytilanteesta. Alueen nykyisen hulevesiverkoston kapasiteetti on kuitenkin riittävä ja pystyy vastaanottamaan myös uuden maankäytön synnyttämät hulevedet. Kaavoituksen yhteydessä laaditaan lähiympäristön rakentamistapaohje, jossa määritellään tarkemmin periaatteet hulevesien käsittelylle.  Kaavoituksen yhteydessä alueelle tehdään kunnallistekninen yleissuunnitelma, joka sisältää tarkemman hulevesien suunnittelun. Vaikutusten arviointia tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa kyseisen yleissuunnitelman perusteella.
Ilmasto	+	Asemakaava tiivistää yhdyskuntarakennetta sekä edistää joukkoliikenteen käyttöä, pyöräilyä ja jalankulkua, mikä hillitsee ilmastonmuutosta asumisen ja liikenteen hiilijalanjäljen osalta. Rakennusten lämmitysratkaisu voidaan toteuttaa kaukolämmöllä, joka on sinänsä ekologista mutta tuotetaan pääasiassa ilmastolle haitallisella hiilellä.  Kehä III:n parantamisen voidaan nähdä lisäävän autoilun houkuttavuutta ja siten yksityisautoilua.
Luonnonvarat	0	Alueen toteuttamisella ei ole tavanomaista rakentamista suurempaa vaikutuksia luonnonvaroihin.

Luonto ja luonnonympäristö	-	<p>Masalan eritasoliittymän eteläinen ramppi ylittää sillalla Sundetin kosteikon Sundsbergintien pohjoispuolella. Rampin rakentaminen kosteikon alueelle tulee aiheuttamaan veden samentumista sekä kasvillisuuden poistoa rakentamisen aikana, mutta kuitenkin vähäisessä määrin. Sillan rakenteet pyritään suunnittelemaan siten, että kosteikolle aiheutuu mahdollisimman vähän muutoksia.</p> <p>Hulevesien viivytysallas muokkaa nimettömän ojan ympäristöä. Altaan toteutuksen yhteydessä tiheikköinen ja roskainen oja siivotaan ja sen puustoa hoidetaan. Ojan rakentaminen ei merkittävästi heikennä luonnon monimuotoisuutta alueella.</p> <p>Kehä III:n jatkosuunnittelussa tulee varmistaa korkeusasemien suhde meritulvaan.</p>
----------------------------	---	--

SOSIAALISET VAIKUTUKSET		
OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
Ihmisen elinolot ja elinympäristö	++	<p>Asemakaava lisää alueen palvelutarjontaa, monipuolistaa asuntotarjontaa ja parantaa kevyen liikenteen yhteyksiä.</p> <p>Rakentamisen myötä alue siistiytyy. Asemakaavaratkaisu säästää arvokkaimman luonnonympäristön sekä lisää istutuksia ja melulta suojattuja ulko-oleskelualueita, jotka edistävät elinympäristön viihtyisyyttä.</p> <p>Asemakaava mahdollistaa alueelle monipuolisen ikärakenteen ja monimuotoisen asumisen. Palveluasumisen ja tavanomaisen asumisen sekoittuminen edistää myös hyvinvointia ja luo mahdollisuuksia yhteisöllisyyden kehittymiselle.</p> <p>Kehä III:n perusparantaminen lisää yksityisautoilun houkuttavuutta ja liikennemääriä, millä on välillinen vaikutus mm. meluun ja päästöihin alueella. Lisäksi Kehä III:n muuttaminen nelikaistaiseksi laajentaa sen vaikutusta melulähteenä.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakenne	++	<p>Asemakaavan muutos täydentää Masalan yhdyskuntarakennetta sen nykyisen keskustan ja Kartanonrannan asuinalueen välissä.</p>
Liikenne ja liikkuminen	+	<p>Kevyen liikenteen yhteys Eteläiseltä Salmiteiltä Masalan asemalle paranee, samoin kevyen liikenteen yhteys Kartanonrannasta Sundsbergintielle ja edelleen Masalan keskustaan.</p> <p>Asemakaavassa on määrätty varaus polkupyöräpaikoille, mikä tukee pyöräilyä liikkumismuotona.</p> <p>Asemakaava tukee raideliikenteen käyttöä osoittamalla asumista aseman läheisyyteen ja varaamalla tilaa lisäraiteen rakentamiselle. Kaava tukee myös linja-autoliikenteen käyttöä osoittamalla asumista HSL:n paikallisliikenteen pääreitinvarteen ja mahdollistamalla sujuvamman liikkumisen Kehä III:n eritasoliittymän parantamisella. Toisaalta samalla asemakaava tukee tukeneeksi myös yksityisautoilun lisääntymistä.</p>

YHDYSKUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET		
OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
Yhdyskuntatalous	++	<p>Kehä III:n eritasoliittymän parannustoimenpiteitä lukuun ottamatta alueelle suunniteltu maankäyttö ei edellytä merkittävää kunnallisteknistä rakentamista, koska maankäyttö hyödyntää olemassa olevaa verkostoa. Korttelialueella tavanomaisesti poikkeavia rakennuskustannuksia muodostuu maarakentamisesta, jossa tulee huomioida pilaantuneiden maiden vaihtaminen sekä melua torjuvien rakenteiden kustannukset. Mahdollisesti lisäkustannuksia aiheuttaa myös tärinän ja runkomelun torjuntaan tarvittava ratkaisu pysäköintialueen rakenteiden yhteydessä.</p> <p>Palveluasumiselle tarkoitetut korttelialueet (P) kortteleissa 2034 ja 2064 luovat hoivakotitoimijan arvion mukaan 40-60 työpaikkaa. Paloasemalle sijoittuneen arviolta 20 työpaikkaa. Myös asuinkeuhkaloihin sisällytettävät myymälätilat voivat toimia esim. erikoistavarankaupan, parturikampaamojen tai toimistotyön työpaikkoina. Mikäli kyseiset yritykset sijaitsevat Kirkkonummella, ne tuovat kunnalle yhteisöverotuloja.</p>

		Kerrostalojen uudet asukkaat voivat toisaalta kerryttää kunnan tuloverotuottoa mutta myös edellyttää esim. sairaanhoidon erityispalvelujen järjestämistä vanhusväestölle.
Energiatalous	+	Alueen suunnitteluratkaisu luo edellytykset paikalliselle energiatuotannolle. Asemakaava mahdollistaa rakennuksiin integroidun aurinkoenergiaratkaisun toteuttamisen.  Suunnittelualue on myös mahdollista liittää joko kaukolämpö- tai maakaasuverkkoon, koska molemmat sijaitsevat suunnittelualueella tai sen läheisyydessä.

KULTTUURISET VAIKUTUKSET		
OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
Kaupunkikuva ja maisema	++	Suunnittelualueella on tällä hetkellä vajaasti toteutunut teollisuus- ja työpaikka-alue. Rakennukset ovat nykyisin vajaakäytössä ja ympäristö on jäsentymätön. Asemakaavan myötä alueen taajamakuva siistiytyy. Kaavan yhteydessä laaditaan rakentamistapaohje, jossa määritellään asuinrakennusten ja piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen periaatteet. Kaavamääräyksillä on osoitettu istutettavia alueen osia, puurivejä ja puustoisia alueita, jotka luovat vehreän yleisilmeen. Kokonaisuudessaan asemakaava vaikuttaa myönteisesti alueen kaupunkikuvaan.
Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	0	Kehä III:n uusi eritasoliittymäratkaisu luo nykyistä siltaa enemmän tilaa Sundsbergin historialliselle kalliomäelle ja sen rakennuksille, jotka saavat suurmaisemassa aavistuksen nykyistä merkittävämmän roolin.

#### 4.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartasta sekä liitteestä 2.

#### 4.5 Nimistö

Suunnittelualueen nimistö annetaan asemakaavaehdotuksessa.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuonna 2018. Kaava-alueen katujen ja vesihuollon yleissuunnittelu käynnistetään kaavaprosessin aikana kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Kunnallistekniikan rakentamisen aikataulu tarkentuu suunnittelun edetessä. Asunto- ja palvelurakentamiseen tarkoitettujen korttelialueiden rakentaminen voidaan käynnistää, kun alueelle rakennettu kunnallistekniikka sen mahdollistaa ja talonrakennushankkeille on myönnetty rakennusluvut. Mitä todennäköisimmin kunnallistekniikan rakennussuunnittelu tehdään vuonna 2019 ja rakennetaan vuonna 2020, mikä mahdollistaisi talorakentamisen käynnistämisen vuonna 2021.

Masalanportin eritasoliittymästä laaditaan tiesuunnitelman muutos sen jälkeen, kun Kehä III:n aluevarausuunnitelma on hyväksytty Liikennevirastossa. Tiesuunnitelman laatimisen ajankohdasta ei ole varmaa tietoa, mutta kunta pyrkii edistämään sen aloittamista. Niin ikään kunta pyrkii vaikuttamaan, että Masalanportin eritasoliittymä saadaan vireillä olevan Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman 2019 (HLJ 2019) hankelistalle. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos arvioi Masalan paolaseaman toteutuvan vuosina 2028-2029.

## 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan on laadittu havainnekuva, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä 3. Asemakaavoitusta varten on laadittu myös aluepoikkileikkaus, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä 5.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa laaditaan Salmitien ja uuden tonttikadun osuudelta kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa tutkitaan lähtökohdat kadun ja kunnallistekniikan toteutukselle. Asemakaava-alueelle laaditaan tässä yhteydessä myös huilovesien yleissuunnitelma. Lisäksi laaditaan lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, joka tulee julkisesti nähtäville kaavaehdotusvaiheessa ja hyväksyttäväksi yhdessä asemakaavan kanssa.

[TARKENTUU KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA.]

## 5.2 Arvio kunnallistekniikan toteuttamisen kustannuksista

[TARKENTUU KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA.]