

## MIHIN SUUNNITELUSSA KIINNITETÄÄN HUOMIOTA?

Suunnittelu perustuu mm. seuraavalle lähtötietoaineistolle.

Selvityksiä tullaan täydentämään suunnittelun aikana:

- Kirkkonummen kuntastrategia 2015-2017, Kirkkonummen kunta, 2015
- Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040, Pöyry Finland Oy, 2014
- Kaupunki lähellä luontoa, Masalan ja Luoman kehityskuva 2040, Kirkkonummen kunta
- Masalan osayleiskaava (tekeillä), Kirkkonummen kunta
- Masalan meluselvitys, FCG Oy, 2014
- Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelma (tekeillä), FCG Oy, 2016
- Masalantien yleissuunnitelma (tekeillä), FCG Oy, 2016
- Kehä III (kantatie 50) välillä Kantatie 51 - Mankki aluevaraussuunnitelma, Raportteja 96/2016, Elinkeino-, liikenne-

ja ympäristökeskus, 2016

- Espoo – Kirkkonummi lähijunaliikenteen kehittämisen liikenteellinen ja ratatekninen selvitys, Sito Oy, 2009
- Kantatien 50 (Kehä III) aluevaraussuunnitelman meluselvitys, Destia Oy, 2016
- Kirkkonummen kunnan hulevesimalli, FCG Oy, 2016
- Liikenteen toimivuustarkastelu (tekeillä), FCG Oy, 2017
- Masalan ja Luoman alueen luontoselvitys, Enviro Oy, 2015
- Masalan senioripuiston ilmanlaatu, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017
- Masalan paloaseman täydennetty rakennettavuusselvitys, Geounion Oy, 2016
- Masala, Kirkkonummi, teollisuuskiihteistön maaperän pilaantuneisuustutkimus, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017

Suunnittelun aikana arvioidaan ainakin seuraavia kaavan aiheuttamia välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

### Ympäristövaikutukset:

- Ö Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Ö Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen
- Ö Vaikutukset hulevesiin
- Ö Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset:

- Ö Vaikutukset kunnan investointi- ja käyttömenoihin, kuten kunnallistekniikan rakentamiseen
- Ö Vaikutukset kunnan saamiin tuloihin
- Ö Vaikutukset palvelurakenteeseen

### Sosiaaliset vaikutukset:

- Ö Vaikutukset palvelutarjontaan
- Ö Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ja verkostoihin
- Ö Vaikutukset väestö- ja ikärakenteeseen
- Ö Vaikutukset vapaa-ajan toimintoihin ja niiden painopiste-alueisiin

### Kulttuuriset vaikutukset:

- Ö Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan
- Ö Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan paitsi itse suunnittelualueella, myös suunnittelualuetta laajemmalla alueella, jossa kaava oletettavasti aiheuttaa muutoksia. Ympäristöön kohdistuvat keskeiset vaikutukset liittyvät muuttuvaan taajamakuvaan, liikenteeseen sekä luonnonolosuhteisiin, kuten sade- ja valumavesien käsittelyyn.

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään uuden maankäytön vaikutukset liikenteeseen Kehä III:n liittymässä ja Sundsbergintiellä. Likimääräinen vaikutusalue on osoitettu kannen kartalla. Arvi-

oinnissa hyödynnetään em. lähtötietoaineistoa, osallisilta saataavaa palautetta sekä kaavoitusprosessin aikana tehtäviä selvityksiä. Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa laaditaan suunnittelualueen toteuttamista havainnollistava lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, joka asetetaan nähtäville kaavaehdotuksen kanssa. Vaikutusten arviointi esitetään sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa osana kaavaselostusta. Vaikutusten arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija.

## ONKO JOTAIN JO SOVITTU?

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 asema-

kaavasta 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.

## MITEN VOI ANTAA PALAUTETTA OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMASTA?

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty Kirkkonummen yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 19.5.2016 ja sitä on tarkistettu 16.2.2017. Suunnitelmaa voidaan tarpeen vaa-

tiessa muuttaa suunnittelutyön aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta kaavoittajalle joko suullisesti tai kirjallisesti (ks. yhteystiedot alla).

Kaavoitusarkkitehti Kaisa Kilpeläinen  
Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut  
kaisa.kilpelainen@kirkkonummi.fi  
Puh: 040-1269 253  
http://www.kirkkonummi.fi/palvelut/kaavat

Kirkkonummen kunta  
Yhdyskuntatekniikka tai  
Yhdyskuntatekniikan lautakunta/Kunnanhallitus  
PL 20  
02401 Kirkkonummi

KIRKKONUMMEN KUNTA  
KAAVOITUS- JA LIIKENNEJÄRJESTELMÄPALVELUT

Hankenro: 33111  
Asianro: 357/10.02.03/2016  
Yt-lautakunta: 19.5.2016,  
tarkistettu 16.2.2017

## MASALANPORTIN ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskee seuraavia asemakaavoja: Masalan keskusta asemakaavan muutos (kortteli 2034 sekä lähivirkistys-, suojaviher-, luonnonsuojelu-, vesi-, katu-, rautatie- ja yleisen tien alueet), Masalan keskusta k2054 ja k2055 (luonnonsuojelu- ja lähivirkistysalue), Masalan keskusta (yleisen tien alue), Masalan keskusta, teollisuusalueet (luonnonsuojelu- ja yleisen tien alue) ja Kartanonranta, Sundet I ja II asemakaavojen muutokset (maantien alue).

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 62 § ja 63 §)



## MITÄ SUUNNITELLAAN?

Suunnittelun tavoitteena on luoda Sundsbergintien pohjoispuolelle senioriasumiseen painottuva kortteli, jossa on hoivakoti ja siihen liittyvää palveluasumista. Kaavamuutoksessa kortteliin osoitetaan myös tavanomaista asumista esimerkiksi perhejen ja nuorten, jotka haluavat asua lähellä hoivakodissa asuvaa omaisensa. Asemakaavassa muodostetaan suojaisia korttelialueita, jotka piha-alue on hoivakodin ja asuinkerrostalojen yhteiskäytössä. Sundsbergintien varressa tutkitaan varausta liike- ja toimistorakennuksille, jotka monipuolistaisivat korttelialueen toimintoja sekä rajaisivat korttelin piha-alueita liikennealueiden suuntaan. Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tukea Masalan keskustan kehittämistä monipuolistamalla alueen palveluita

junaseisakkeen läheisyydessä. Suunnittelun avulla parannetaan Masalan sisääntulonäkymää Kehä III:n suunnasta ja liitetään uusi korttelialue toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti osaksi keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelun yhteydessä selvitetään mm. liikennejärjestelyt ja vesihuolto sisältäen hulevesien käsittelyn sekä suojaustoimenpiteet liikenteen aiheuttamiin melu- ja värinävaikutuksiin. Lisäksi rautatiealuetta laajennetaan kaupunkiradan edellyttämän tilatarpeen mukaisesti. Asemakaavan muutoksessa osoitetaan Kehä III:n aluevaraussuunnitelman mukainen eritasoliittymän tilavaraus sekä vataan alueet uusille katujärjestelyille. Kaavamuutoksessa tutkitaan lisäksi paloaseman sijoittamista Sundsbergintien eteläpuolelle.

## MIKSI SUUNNITELLAAN?

### Kaavoitusohjelma

Masalanportin asemakaavan muutos kuuluu Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2017-2021. Kaavahanke on tullut vireille alueen maaomistajan aloitteesta ja se laaditaan konsulttityönä Kirkkonummen kunnan ohjaamana.

### Maakuntakaava, yleiskaava ja kehityskuva

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahv. v. 2006) ja Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaava (vahv. v. 2014). Maakuntakaavassa Masalan keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja lähiympäristö tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 (lainvoim. v. 2000) suunnittelualue on merkitty yritystoiminnan alueeksi (PT). Merkinnän mukaan alue varataan yksityisille palveluille, hallinnolle ja muulle yritystoiminnalle. Masalan osayleiskaavan laatiminen on vireillä ja siinä tarkastellaan myös Masalanportin sekä sen lähialueen

maankäyttöä kokonaisuutena.

Masalan ja Luoman kehityskuvassa (hyv. v. 2016) suunnittelualue kuuluu Masalan keskusta. Lisäksi sen poikki kulkeva Sundsbergintie on merkitty linja-autoliikenteen runkoyhteydeksi.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa osia neljästä asemakaavasta, joista merkittävin maankäyttömuutos koskee Masalan keskustan asemakaavaa (lainvoim. v. 2001), jossa suunnittelualueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (KTY-3 ja KTY-4).

Voimassa olevan asemakaavan maankäyttö on syytä muuttaa vastaamaan muuttuneita tavoitteita, jotka tullaan todentamaan myös laadittavassa Masalan osayleiskaavassa.

## MIHIN SUUNNITELLAAN?

### Sijainti ja liikenneyhteydet

Suunnittelualue sijoittuu pääosan rantaradan, Sundsbergintien ja Kehä III:n rajaamalle alueelle. Alueen läpi Sundsbergintien pohjoispuolella kulkee Salmitie, joka toimii tällä hetkellä alueen kokoojakatuna sekä yhteytenä Masalan junaseisakkeen liityntäpysäköintialueelle. Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Masalan keskustan suuntaan. Junaseisakkeelle johtava kevyen liikenteen alikulku sijaitsee sadan metrin päässä suunnittelualueelta ja radan alikulku sijoittuu suunnittelualueen länsinurkkaan. Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä: Lähijunaliikenteen lisäksi aluetta palvelee linja-autojen vuoroliikenne, joka käyttää Sundsbergintietä.

2017  
kevät

## VALMISTELU- ELI LUONNOSVAIHE

### MITEN SUUNNITTELU ETENEE?

- Ú kaavoittaja/kaavan laatija laatii **osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n**
- Ú alueelle laaditaan tarvittavat selvitykset, kuten liikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja pienhiukkasselvitykset. Lisäksi selvitetään mm. luontoarvoja sekä uuden maankäytön liikenteelliset vaikutukset Sundsbergintiellä ja Kehä III:n liittymässä

- Ú kaavoittaja/kaavan laatija laatii **kaavaluonnoksen** (= kartta ja selostus) ja vaikutusten arvioinnin
- Ú asiantuntijat laativat tarvittaessa lisäselvityksiä mm. rakennettavuuden osalta

### MITEN SUUNNITTELUUN VOI VAIKUTTAA?

- Ú OAS:sta ja asemakaavan vireille tulosta **kuulutetaan** Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa sekä ilmoitetaan suunnittelualueen maanomistajille **kirjeitse**
- Ú OAS on nähtävissä kunnan **internet-sivuilla** ja **kunnanvirastossa**

- Ú kaavaluonnos pidetään julkisesti **nähtävillä** kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä joko suullisesti tai kirjallisesti kaavoittajalle tai kirjallisesti yhdyskuntatekniikan lautakunnalle
- Ú kaavaluonnoksesta pyydetään **lausunnot** ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä
- Ú kaavaluonnoksesta järjestetään **asukastilaisuus/kaavoittajan vastaanotto**
- Ú nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta/kaavoittajan vastaanotosta ilmoitetaan **kuulutuksella**

### KUKA SUUNNITTELUSTA PÄÄTTÄÄ?

- Ú **yhdyskuntatekniikan lautakunta** hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman

- Ú **yhdyskuntatekniikan lautakunta** hyväksyy kaavaluonnoksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville

### KETÄSUUNNITTELU KOSKEE?

Kaavoitukseen voivat osallistua suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaisen ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Näitä eri tahoja kutsutaan osallisiksi.

Masalanportin asemakaavan muutoksen osallisia ovat:

#### Maanomistajat ja asukkaat:

- suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat

#### Yritykset:

- lähialueiden yritykset
- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- VR-Yhtymä Oy
- VR Track Oy

Kilometrin säteellä junaseisakkeesta asuu nykyisin noin 3000 asukasta. Suunnittelualueelle sijoittuu metallialan yrityksiä, varastotilaa sekä polttoaineenjakelelu kylmäsema. Rakennukset ovat nykyisin vajaakäytössä. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee hallirakennus, jossa on varastotilaa ja koiraurheilupalveluita tarjoava agilitykeskus.

#### Luonto, maaperä ja virkistys

Alue on pinnanmuodoiltaan tasaista Sundetin laaksoa lukuun ottamatta ja nykyisten hallirakennusten piha-alueet on osittain asfaltoitu. Alue on maaperältään pääasiassa savea. Alueen virkistysarvo on vähäinen mm. liikennemellun johdosta. Masalantien varteen sijoittuu pieni rakentamaton metsäalue.

syksy

## EHDOTUSVAIHE

- Ú kaavoittaja/kaavan laatija laatii **kaavaehdotuksen** (= kartta ja selostus) sekä vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
- Ú laaditaan maankäyttöä palvelevat, alustavat katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmat sekä lähiympäristö- ja rakentamistapaohje

- Ú kaavaehdotus sekä lähiympäristö- ja rakentamistapaohje pidetään julkisesti **nähtävillä** kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan. Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisia **muistutuksia** kunnanhallitukselle.
- Ú kaavaehdotuksesta pyydetään **lausunnot** ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä
- Ú kaavaehdotuksesta järjestetään **asukastilaisuus /kaavoittajan vastaanotto**
- Ú nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta/kaavoittajan vastaanotosta tiedotetaan **kuulutuksella** ja **kirjeillä**

- Ú **yhdyskuntatekniikan lautakunta** käsittelee kaavaehdotuksen sekä vastineet saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle

- Ú **kunnanhallitus** hyväksyy kaavaehdotuksen ja vastineet sekä asettaa sen julkisesti nähtäville

#### Yhdistykset ja muut yhteisöt:

- Kartanonrannan asukas-yhdistys ry
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Kyrkslätts Natur och Miljö rf
- Luoman kyläyhdistys ry
- Masalan asukas-yhdistys ry

Masalan ja Luoman alueita käsittelevässä luontoselvityksessä suunnittelualueelle ei ole todettu sellaisia luontoarvoja, jotka vaikuttaisivat suunniteltuun maankäyttöön. Sundetin luonnonsuojelullinen arvo otetaan suunnittelussa kuitenkin huomioon.

#### Kunnallistekniikka, rakennukset ja kulttuurihistoria

Suunnittelualue kuuluu kunnallistekniikan piiriin. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön yleisilmeen muodostavat hallirakennukset sekä niihin liittyvät avoimet piha-alueet ja ulkoarastointi. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai aluekokonaisuuksia.

2018  
kevät

## HYVÄKSYMISVAIHE

- Ú kaavoittaja/konsultti laatii mahd. tarkistetun kaavaehdotuksen (= kartta ja selostus) sekä vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin
- Ú viimeistellään katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmat sekä lähiympäristö- ja rakentamistapaohje

- Ú kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä **valituksen** Helsingin hallinto-oikeuteen

- Ú **yhdyskuntatekniikan lautakunta** käsittelee kaavan sekä vastineet saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle

- Ú **kunnanhallitus** käsittelee kaavan ja vastineet ja esittää ne kunnanvaltuustolle

- Ú **kunnanvaltuusto** hyväksyy kaavan ja vastineet

#### Viranomaiset:

- Kirkkonummen kunta: rakennusvalvonta, kunta-tekniikka, ympäristönsuojelu, vesihuoltolaitos, sivistys-, kulttuuri-, liikunta-, nuoriso- ja elinkeinotoimi, vanhusneuvosto, alueiden hoitopalvelut ja nimistötoimikunta
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Espoon seudun ympäristöterveys
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
- Liikennevirasto
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo