

MIHIN SUUNNITTELUSSA 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
 - Masalan osayleiskaava (tekeillä), Kirkkonummen kunta
 - Masalan ja Luoman kehityskuva, Kirkkonummen kunta
 - Masalan meluselvitys, FCG Oy, 2014, 2016, 2017
 - Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelma, FCG Oy, 2016
 - Masalantien yleissuunnitelma, FCG Oy, 2016

- Kantatien 50 (Kehä III) aluevarausuunnitelma (tekeillä), Destia Oy, 2016
- Espoo – Kirkkonummi lähijunaliikenteen kehittämisen liikenteellinen ja ratatekninen selvitys, Sito Oy, 2009
- Kantatien 50 (Kehä III) aluevarausuunnitelman meluselvitys, Destia Oy, 2016
- Kirkkonummen kunnan hulevesimalli, FCG Oy, 2016
- Masalan ja Luoman alueen luontoselvitys, Enviro Oy, 2015
- Mahdollisen paloaseman alueen pohjatutkimuskairaukset sekä niiden tulkinta, Geounion Oy, 2016

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

Ympäristövaikutukset:

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

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset:

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

Sosiaaliset vaikutukset:

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

Kulttuuriset vaikutukset:

- ✓ Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan
- ✓ 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 saatavaa 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 käynnistämistä 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 maankäyttösopimuksella. Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa käynnistetään neuvottelut maankäyttösopimuksesta, 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 maankäyttösopimuksen ja että sopimukset ovat saaneet lainvoiman.

MITEN VOI ANTAA PALAUTETTA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA?

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty Kirkkonummen yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 17.5.2018. Suun-

nitelmaa voidaan tarpeen vaatiessa muuttaa suunnittelutyön aikana.

Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana kunnan kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelussa, osoitteessa **Ervastintie 2, Yhdyskuntatekniikan toimistot 2.krs, Kirkkonummi**

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen: **Kirkkonummen kunta/ Kirjaamo, PL 20, 02401 Kirkkonummi** tai sähköpostitse: **kirjaamo@kirkkonummi.fi**

Lisätietoa kaavahankeesta antaa: kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen puh. 040 126 9253, ja kunnanarkkitehti Tero Luoma-järvi, puh. 040 846 5657 sähköposti: **etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi**

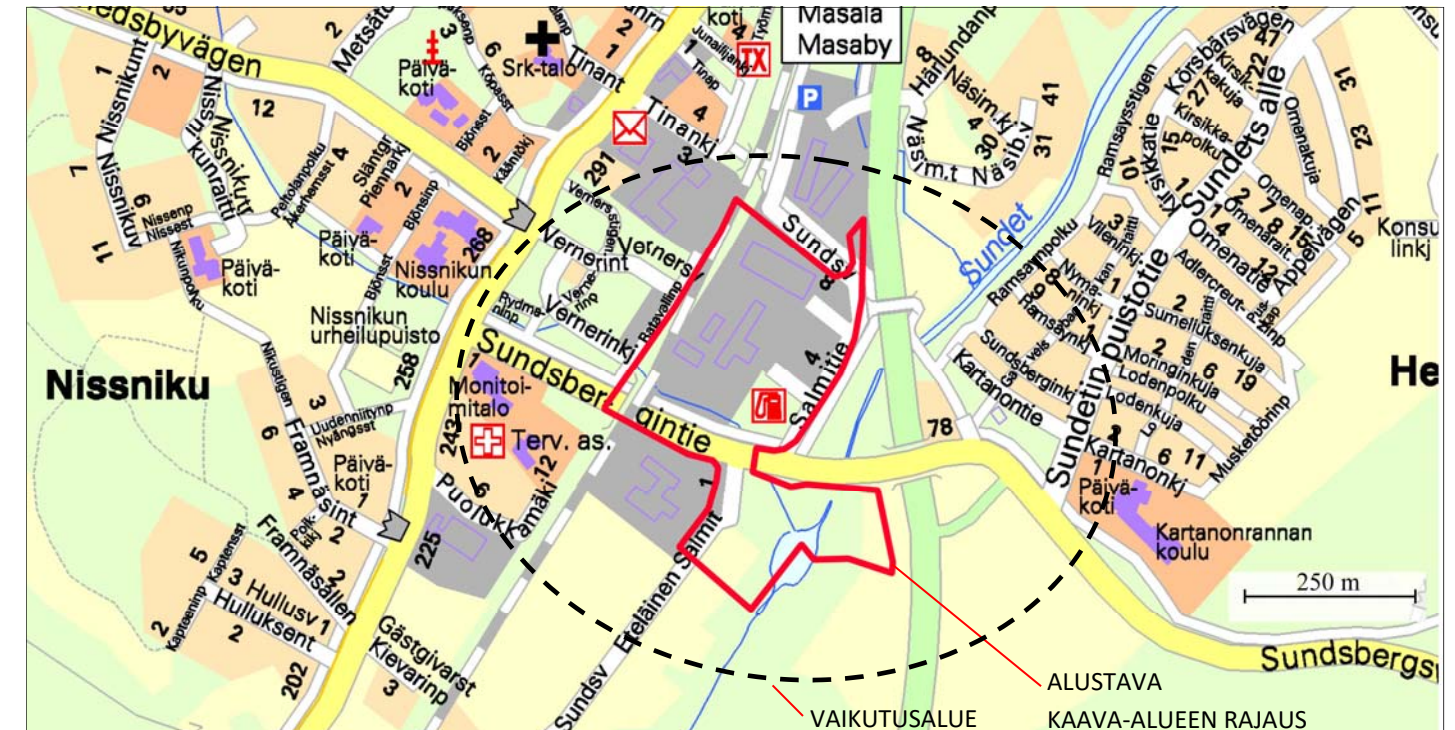
KIRKKONUMMEN KUNTA
KAAVOITUS- JA LIIKENNEJÄRJESTELMÄPALVELUT

Hankenro: 33111
Asianro: 357/10.02.03/2016
Kt-lautakunta: 17.5.2018

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).

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 perheenjäsenille, jotka haluavat asua lähellä hoivakodissa asuvaa omaistaan. Asemakaavassa muodostetaan suojaisia korttelialue, jonka piha-alue on hoivakodin ja asuinkerrostalojen yhteiskäytössä. Sundsbergintien varressa tutkitaan varusta liike- ja toimistorakennuksille, jotka monipuolistaisivat korttelialueen toimintoja sekä rajaisivat korttelin piha-alueita liikennealueiden suuntaan. Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tukea Masalan keskustan kehittymistä monipuolistamalla alueen palveluita junaseisakkeen läheisyydessä. Suunnittelun avulla parannetaan Masalan sisääntulonäkymää Kehä III:n suunnasta ja liite-

tään 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 aluevarausuunnitelman mukaiset tilavaraukset uusille katujärjestelyille. Kaavamuutoksessa tutkitaan lisäksi paloaseman sijoittamista Sundsbergintien eteläpuolelle.

MIKSI SUUNNITELLAAN?

Kaavoitusohjelma

Masalanportin asemakaavan muutos kuuluu Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2016-2020. Kaavahanke on tullut vireille alueen maanomistajan aloitteesta ja se laaditaan konsulttityönä Kirkkonummen kunnan ohjaamana.

Maakuntakaava ja yleiskaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvist. v. 2006) ja Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaava (vahvist. 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 muul-

le yritystoiminnalle. Masalan osayleiskaavan laatiminen on vireillä ja siinä tarkastellaan myös Masalanportin sekä sen lähi-alueen maankäyttöä kokonaisuutena.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa osia kahdesta asemakaavasta, joista merkittävien maankäyttömuutos koskee Masalan keskustan asemakaavaa (lainvoim. v. 2001), jossa suunnittelualueella on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhaiiriot 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 pääosin rantaradan, Sundsbergintien ja Kehä III:n rajaamalle alueelle. Sundsbergintien pohjoispuolella alueen poikki kulkee Salmitie, joka toimii tällä hetkellä alueen kokoojakatuna sekä yhteytenä Masalan junaseisakkeen liityntä-pysäköintialueelle. Seisakkeen ja radan allittava kevyen liikenteen väylä sijoittuvat noin 300 metriä suunnittelualueen pohjoispuolelle. Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Masalan keskustan suuntaan. Radan alikulkusilta sijoittuu välittömästi suunnittelualueen eteläpuolelle. Joukkoliikenteen palvelutason on alueella hyvä: lähijunaliikenteen lisäksi Sundsbergintiellä kulkee bussivuorot.

Koko ja maanomistus

Suunnittelualue käsittää yksityisessä omistuksessa olevaa liike- ja toimistorakentamisen aluetta, jonka pinta-ala on noin 3,9 ha. Suunnittelualue käsittää myös rautatie-, katu-, lähivirkistys-, suojaviher-, vesi-, luonnonsuojelu- sekä yleisen tien alueita. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 16,2 ha.

Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole asuinrakennuksia. Lähimmät palvelut sijoittuvat radan länsipuolelle Masalantien lähiympäristöön. Masala on tällä hetkellä Kirkkonummen maankäytön pääkehittämisa-alue kuntakeskuksen rinnalla ja kehittyvä aluekeskus.

Kilometrin säteellä junaseisakkeesta asuu nykyisin noin 3000 asukasta. Suunnittelualueelle sijoittuu metallialan yrityksiä, varastotilaa sekä polttoaineen kylmäasema. Rakennukset ovat nykyisin vajaakäytössä. Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu hallirakennus, jossa on varastotilaa ja koiraurheilupalveluita tarjoava agilitiykeskus.

Luonto, maaperä ja virkistys

Alue on pinnanmuodoiltaan tasaista ja nykyisten hallirakennusten piha-alueet on osittain asfaltoitu. Alueen virkistysarvo on vähäinen mm. liikennemelun johdosta. Masalantien varteen sijoittuu pieni rakentamaton metsäalue.

Masalan ja Luoman alueita käsittelevässä luontoselvityksessä suunnittelualueelle ei ole todettu sellaisia luontoarvoja, jotka vaikuttaisivat suunniteltuun maankäyttöön. Sundetin luonnonsuojellinen 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 ulkoavastointi. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai aluekokonaisuksia.

2016
kevät

syksy

2018
syksy

2019
kevät

VALMISTELU– ELI LUONNOSVAIHE

EHDOTUSVAIHE

HYVÄKSYMISVAIHE

MITEN SUUNNITTELU ETENEE?

→ kaavoittaja/kaavan laatija laatii **osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n**

→ 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

→ kaavoittaja/kaavan laatija laatii **kaavaluonnoksen** (= kartta ja selostus) ja vaikutusten arvioinnin

→ tarvittaessa asiantuntijat laativat lisäselvityksiä

→ kaavoittaja/kaavan laatija laatii **kaavaehdotuksen** (= kartta ja selostus) sekä vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin

→ laaditaan maankäyttöä palvelevat, alustavat katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmat sekä lähiympäristö- ja rakentamistapaohje

→ kaavoittaja/konsultti laatii mahd. tarkistetun kaavaehdotuksen (= kartta ja selostus) sekä vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin

→ viimeistellään katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmat sekä lähiympäristö- ja rakentamistapaohje

MITEN SUUNNITTELUUN VOI VAIKUTTAA?

→ OAS:sta ja asemakaavan vireille tulosta **kuulutetaan** Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa sekä ilmoitetaan suunnittelualueen maanomistajille **kirjeitse**

→ OAS on nähtävissä kunnan **internet-sivuilla** ja **kunnanvirastossa**

→ Kaavan valmisteluaineisto pidetään julkisesti **nähtävillä** kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä kirjallisesti kaavoittajalle tai kuntatekniikan lautakunnalle

→ kaavaluonnoksesta pyydetään **lausunnot** ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä

→ kaavaluonnoksesta järjestetään **asukastilaisuus/kaavoittajan vastaanotto**

→ nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta/kaavoittajan vastaanotosta ilmoitetaan **kuulutuksella**

→ kaavaehdotus sekä lähiympäristö- ja rakentamistapaohje pidetään julkisesti **nähtävillä** kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan. Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisia **muistutuksia** kunnanhallitukselle.

→ kaavaehdotuksesta pyydetään **lausunnot** ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä

→ kaavaehdotuksesta järjestetään **asukastilaisuus /kaavoittajan vastaanotto**

→ nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta/kaavoittajan vastaanotosta tiedotetaan **kuulutuksella** ja **kirjeillä**

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

KUKA SUUNNITTELUSTA PÄÄTTÄÄ?

→ **kuntatekniikan lautakunta** hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman

→ **kuntatekniikan lautakunta** hyväksyy kaavaluonnoksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville

→ **kuntatekniikan lautakunta** käsittelee kaavaehdotuksen sekä vastineet saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle

→ **kunnanhallitus** hyväksyy kaavaehdotuksen ja vastineet sekä asettaa sen julkisesti nähtäville

→ **kuntatekniikan lautakunta** käsittelee kaavan sekä vastineet saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle

→ **kunnanhallitus** käsittelee kaavan ja vastineet ja esittää ne kunnanvaltuustolle

→ **kunnanvaltuusto** hyväksyy kaavan ja vastineet

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

Yhdistykset ja muut yhteisöt:

- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Masalan asukas-yhdistys ry
- Kyrksläatts Natur och Miljö rf
- Kartanonrannan asukas-yhdistys

Viranomaiset:

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