

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

HANKE 33000

# MASALAN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS



KIRKKONUMMI  
KYRKLÄTT

# OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

joka koskee 25.10.2021 päivättyä osayleiskaavakarttaa.



**Kunta:** Kirkkonummi

**Kaavan nimi:** **MASALAN OSAYLEISKAAVA**

**Laatija:** kaavoitusarkkitehti Elina Virtanen, Kirkkonummen kunta

**Vireilletulo:** Kuulutus 30.1.2014.

**Käsittelyt:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 21.11.2013 (§ 86)  
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.8.2021 (§ 99)

Osayleiskaavaluonnos  
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 30.8.2017 (§ 18)  
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.10.2017 (§ 52)

Osayleiskaavaehdotus  
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 29.9.2021 (§ 125)  
Kunnanhallitus 25.10.2021 (§ 471)

Osayleiskaavan hyväksyminen  
Yhdyskuntatekniikan lautakunta XX.XX.20XX (§ XX)  
Kunnanhallitus XX.XX.20XX (§ XX)  
Kunnanvaltuusto XX.XX.20XX (§ XX)

**Hankenumero:** 33000

**Asianumero:** 1643/2019

**Piirustusnumero:** 3454



## 1 JOHDANTO

Masala on yksi Kirkkonummen kunnan kehittämisen keskeisimmistä taajamista. Alueen sijainti itäisellä Kirkkonummella pääkaupunkiseudun välittömässä läheisyydessä ja alueen monipuolinen luonto sekä historia luovat suunnittelulle erinomaiset lähtökohdat. Kunnan tavoitteena on luoda keskeiselle taajamavyöhykkeelleen eli rantaradan varteen pikkukaupunkien helminauha, josta asukkaat löytävät monipuoliset lähipalvelut ja elämäntilanteensa sopivan asunnon. Masala on yksi näistä helminauhan pikkukaupungeista, joissa keskustaa ja asemanseutua tiivistetään hallitusti keskittäen alueelle asumisen lisäksi palveluja. Masalan keskustan ydinalue on liikekeskusta, joka sijaitsee asemanseudulla. Keskustaa täydentävät vyöhykemaisesti sijoittuvat luonnonläheiset pientalovaltaiset alueet, maaseutumaiset alueet sekä lähiluonto. Masalassa monipuolinen lähiluonto on yksi asumisen vetovoimatekijöistä: alueelle sijoittuvat muun muassa Keskusmetsän laajat metsäalueet, Espoonlahden merenranta sekä Vitträsk-järven rannan kulttuuriympäristö uimapaikkoineen.

Seudullisesti Masala kytkeytyy tiiviisti Helsingin seutuun ja alueelta on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet paitsi Kirkkonummen kuntakeskukseen, myös Espooseen ja Helsinkiin päin. Alueella on käynnissä useita liikennehankkeita sekä -selvityksiä ja tulevaisuudessa Masalan tavoitellaan olevan älyliikenteen solmukohta. Masalan keskustan tavoitteena olla monipuolinen, uusia työnteon muotoja ja palveluja sisältävä liikekeskusta. Osayleiskaava mahdollistaa monipuolisesti työpaikkojen ja palveluiden sijoittumisen etenkin keskustan alueelle. Työpaikkojen ja palveluiden sijoittuminen alueelle ratkaistaan yksityiskohtaisemman suunnittelun eli asemakaavoituksen yhteydessä. Suunnittelualueen viereen rajautuvaa Sundsbergin osayleiskaavaa on aloitettu työstämään yhtä aikaa Masalan osayleiskaavan kanssa (tilanne vuonna 2021) laatimalla alueelle Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuva 2040 ja 2060. Mitä ilmeisimmin osayleiskaavoitus, joka käsittää Sarvvikin alueen, alkanee vuonna 2022. Sundsbergin asukkaat kuten myös Luoman asukkaat käyttävät Masalan palveluja.

Kirkkonummi tavoittelee HINKU-kuntana hiilineutraalisuutta ja kunta on sitoutunut tavoittelemaan kasvihuonepäästöjen vähentämistä 80 % vuoden 2007 tasosta. Masalan osayleiskaavan suunnittelualueella tavoitteena on edistää hiilineutraaliuteen tähtäävää asumista ja uusia tulevaisuuden asumisen muotoja. Masalan osayleiskaavan osoittama vyöhykeitäinen, tiivistettävä yhdyskuntarakenne etenkin aseman läheisyyteen toteuttaa tavoitetta hiilineutraaliudesta.

Masalan osayleiskaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 13.11.-15.12.2017. Valmisteluaineistosta saatu palaute huomioitiin ehdotusvaiheessa esimerkiksi kaventamalla Keskusmetsään osoitettua maankäyttöä. Suunnittelualueen rajaus muuttui valmisteluaineistosta vähäisesti, kun se laajeni käsittämään osan Luoman kylään kuuluvasta ranta-alueesta. Näin Masalan osayleiskaavassa on mahdollista osoittaa yhteydet rantavyöhykkeen laajalle viheralueelle sekä Espoonlahden ympäri suunniteltavalle reitille. Osayleiskaavan kanssa yhtä aikaa on työstetty useita suunnittelualueelle sijoituvia asemakaavoja, esimerkiksi Masalanportin, Bjönsinmäen, Suvinmäen ja Majvikin, Mustikkarinteen sekä Kettukorven asemakaavahankkeita. Kaavojen yhtäaikainen työstäminen on tuonut arvokasta tietoa sekä osayleis- että asemakaavoituksen tueksi.

## 2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 2.1 Tunnistetiedot

Selostus liittyy Kirkkonummen kunnan 25.10.2021 päivättyyn Masalan osayleiskaavaehdotuksen kaavakarttaan (piirustusnumero 3454). Kaavakartta on laadittu mittakaavassa 1:6000 ja sen määräykset ilmenevät liitteestä 2.

### 2.2 Kaava-alueen sijainti

Osayleiskaava sijaitsee itäisellä Kirkkonummella Masalan taajamassa ja sen lähiympäristössä. 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 sekä maaseutumaisista asuinalueista. Edellisen lisäksi se käsittää Masalan aseman keskustamaisen ympäristön sekä taajama-alueen asuinalueita, joista merkittävien, Kartanonranta, sijaitsee Esponlahden rantavyöhykkeellä. Maasto on korkeussuhteiltaan vaihtelevaa.

Kaava-alue liittyy etelässä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavaan, joka on saanut lainvoiman 2013. Pohjoisessa se rajautuu vireillä olevaan Luoman osayleiskaavaan. Sundsbergin osaleiskaava rajautuu puolestaan kaava-alueen kaakkoisosaan. Masalan taajama ja Kartanonrannan asuinalue ovat asemakaavoitettuja.



Kuva 2. Osayleiskaavan suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

### 2.3 Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan (osayleiskaava) yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Masalan osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Osayleiskaavaehdotus koostuu kaavakartasta, kaavamerkinnoistä ja sekä kaavamääräyksistä. Masalan osayleiskaavan laatiminen perustuu kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjemaan vuosille 2021–2025 (kv 5.10.2020 § 78). Osayleiskaavan avulla mahdollistetaan Masalan taajaman ja sen lähialueen kasvuedellytykset sekä turvataan alueen ekologiset yhteydet.

Uusien asuntoalueiden maankäyttö sovitetaan vallitsevaan maisemarakenteeseen kokonaisuudeksi siten, että osayleiskaava ohjaa riittävällä tarkkuudella myöhemmin laadittavia asemakaavoja. Uusien asuntoalueiden lisäksi asemakaavoitettavaksi osoitettuja alueita ovat ne alueet, joilla taajamoitumiskynnys on ylittynyt ja joiden lisärakentaminen edellyttää yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Näillä asemakaava-alueiden lievealueilla lisärakentamisen mahdollisuuksia voidaan tarkastella ainoastaan tarkemman maankäytön suunnittelun, eli asemakaavoituksen kautta. Haja-asutusalueilla, jonne ei laadita asemakaavaa, nojaututaan lupavalmisteluun kunnan rakennusjärjestykseen sekä osayleiskaavassa osoitettuun mitoitusperiaatteeseen, joka pohjautuu pääosin Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mitoitukseen. Osayleiskaava toimii tällöin lupavalmistelun tukena

Osayleiskaava mahdollistaa enimmillään 15 000 asukkaan sijoittumisen alueelle. Nykyinen asukasmäärä suunnittelualueella lähentelee 7 000 asukasta (tilanne vuonna 2021). Kunnan tavoitteiden ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti pääosa uudesta asuinrakentamisesta sijoitetaan keskustavyöhykkeelle, Masalan aseman läheisyyteen ja hyvän joukkoliikenteen palvelutason äärelle. Asumisen keskittäminen keskustaan edistää palvelujen ja työpaikkojen sijoittumisen alueelle. Asumista osoitetaan vyöhykkeittäin myös keskusta-alueen ympärille hieman kauemmas Masalan asemasta. Keskustaa kehystävät tiivistyvät pientalovaltaiset alueet, jotka tukeutuvat Masalan liikekeskustan palveluihin.

Masalan alueen kasvavat asukas- ja työpaikkamäärät sekä monipuolistuvat palvelut tarkoittavat myös lisääntyvää liikennettä ja tarvetta alueen liikennejärjestelyjen tarkasteluun. Osayleiskaavaehdotuksessa uuden kehäyhteyden varrelle on osoitettu sekä täydennysrakennettavia että uusia asuntoalueita. Kehäyhteyden eteläosassa on liito-oravien elinpiirin kannalta tärkeä alue, johon ei osoiteta asuinrakentamista.

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 niin kutsuttu Keskusmetsä on alueen merkittävin ekologinen yhteys, joka pyritään säilyttämään mahdollisimman laajana, yhtenäisenä metsäalueena.

Kaavan laatimisesta ovat vastanneet Kirkkonummen kunnassa kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi sekä kaavoitusarkkitehdit Kaisa Kilpeläinen, Annika Pousi ja Elina Virtanen, joka on vastannut kaavaehdotuksen laatimisesta.

### 2.4 Kaavan tavoitevuosi

Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050, mikä tarkoittaa, että osayleiskaavassa osoitetut asemakaava-alueet ja alueen liikennejärjestelmä on toteutettu kyseiseen vuoteen mennessä.

## 2.5 Selostuksen sisällysluettelo

1	JOHDANTO .....	1
2	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
2.1	Tunnistetiedot.....	2
2.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
2.3	Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö.....	3
2.4	Kaavan tavoitevuosi.....	3
2.5	Selostuksen sisällysluettelo .....	4
2.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	7
2.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	7
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	9
3.1	Suunnittelutilanne .....	9
3.1.1	Maakuntakaava .....	9
3.1.2	Yleiskaava .....	11
3.1.3	Asemakaava.....	12
3.1.4	Rakennusjärjestys.....	13
3.1.5	Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060.....	13
3.1.6	Muut keskeiset suunnitelmat ja selvitykset.....	14
3.2	Maanomistus.....	14
4	TIIVISTELMÄ.....	16
4.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	16
4.2	Kaavan keskeinen sisältö .....	16
4.2.1	Rakennusoikeuden mitoitus .....	17
4.2.2	Ekologinen verkosto.....	18
4.3	Kaavan toteuttaminen.....	18
5	ALUEEN YLEISKUVAUS .....	19
5.1	Historia.....	19
5.2	Väestö, työpaikat ja palvelut .....	21
5.3	Rakennettu ympäristö.....	23
5.3.1	Yhdyskuntarakenne ja sen kehitys .....	23
5.3.2	Maankäyttö .....	24
5.3.3	Liikenne .....	25
5.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto .....	27
5.3.5	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	27
5.3.6	Rakennusperintö.....	28
5.3.7	Muinaisjäännökset .....	28
5.3.8	Muistomerkit .....	29
5.3.9	Ympäristön haittatekijät.....	30
5.4	Luonnonympäristö .....	31

5.4.1	Maisemarakenne .....	31
5.4.2	Maaperä ja rakennettavuus.....	31
5.4.3	Ekologiset yhteydet.....	33
5.4.4	Luonnonympäristö .....	34
5.4.5	Suojelualueet.....	34
5.4.6	Luontodirektiivin liitteen (iv) lajit.....	35
6	OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS .....	36
6.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve.....	36
6.2	Osayleiskaavan käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	36
6.3	Osallistaminen ja yhteistyö.....	36
6.3.1	Osalliset.....	36
6.3.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	37
6.3.3	Paikkatietokysely .....	37
6.3.4	Viranomaisneuvottelu.....	37
6.4	Kaavan valmisteluaineisto .....	37
7	OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET.....	39
7.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	39
7.2	Seudullisista strategioista johdetut tavoitteet.....	39
7.3	Kunnan yleistavoitteet.....	40
7.3.1	Kuntastrategia.....	40
7.3.2	Väestötavoitteet .....	40
7.3.3	Hiilineutraalit kunnat -verkosto (HINKU) .....	41
7.3.4	Masalan ja Luoman kehityskuva 2040.....	41
7.4	Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet .....	42
7.4.1	Kaavan päätavoitteet .....	42
7.4.2	Viranomaisten tavoitteet.....	43
7.4.3	Osallisten tavoitteet.....	44
7.4.4	Vaikutusselvityksistä johdetut tavoitteet.....	44
8	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS.....	50
8.1	Osayleiskaavan mitoitus .....	50
8.2	Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamerkinnot .....	55
8.2.1	Asuminen.....	55
8.2.2	Työpaikat ja palvelut .....	57
8.2.3	Liikenne .....	58
8.2.4	Virkistys- ja ulkoilualueet.....	61
8.2.5	Maa- ja metsätalousalueet .....	63
8.2.6	Yhdyskuntatekninen huolto .....	63
8.3	Erityispiirteet ja suojelukohteet.....	64
8.3.1	Luonnonympäristö .....	64
8.3.2	Kulttuuriympäristö .....	68



8.4	Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	70
8.5	Vertailu maakuntakaavaan.....	70
8.6	Vertailu voimassa olevaan yleiskaavaan .....	71
8.7	Vertailu voimassa oleviin asemakaavoihin .....	72
8.8	Vertailu kehityskuviin .....	72
9	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	73
9.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	73
9.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	75
9.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	76
9.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen .....	78
9.5	Vaikutukset liikenteeseen .....	79
9.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	79
9.7	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.....	80
10	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA OIKEUSVAIKUTUKSET .....	81
10.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	81
10.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	81
10.2.1	Osa-alueiden toteuttamisjärjestys.....	81
10.3	Osayleiskaavan oikeusvaikutukset.....	81
10.3.1	Maakuntakaavan ohjausvaikutus.....	82
10.3.2	Vaikutus viranomaisiin .....	82
10.3.3	Rakennusjärjestys.....	82
10.3.4	Ehdollinen rakentamisrajoitus.....	82
10.3.5	Rakennuksen purkaminen.....	82
10.3.6	Suojelumääräykset .....	82
10.3.7	Toimenpiderajoitus.....	82
10.3.8	Lunastus ja korvaus .....	82
10.3.9	Lupamenettely ja osayleiskaavasta poikkeaminen.....	82
10.4	Toteutuksen seuranta .....	83

## 2.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osayleiskaavakartta 1:6 000, A3 pienennös
2. Osayleiskaavan kaavamääräykset
3. Ote muutettavasta yleiskaavasta
4. Haja-asutusalueiden rakennusoikeuslaskelmat -taulukko
5. Haja-asutusalueiden rakennusoikeuslaskelmat -kartta
6. Luontoselvitysten (Keiron Oy, 2014; Enviro, 2015) mukaiset maakunnallisesti arvokkaat ja paikallisesti erittäin arvokkaat luontokohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -taulukko
7. Luontoselvityksen (Enviro, 2015) mukaiset luonnonsuojelulain tarkoittamat suojellut luontotyypit osayleiskaavan suunnittelualueella -taulukko
8. Luontoselvityksen (Enviro, 2015) mukaiset luontokohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -kartta
9. Luontoselvityksen (Keiron Oy, 2014) mukaiset luontokohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -kartta
10. Rakennusperintökohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -taulukko (Stadionark, 2015)
11. Rakennusperintökohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -kartta (Stadionark, 2015)
12. Arkeologisen inventoinnin kohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -taulukko (Museovirasto, 2012)
13. Arkeologisen inventoinnin kohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -kartta (Museovirasto, 2012)
14. Ote Masalan osayleiskaavan hulevesiselvityksestä (Ramboll Finland Oy, 2020)
15. Ote Masalan osayleiskaavan vesihuollon yleissuunnitelmasta (Ramboll Finland, 2020)
16. Ote Masalan osayleiskaavan kaavataloudellisesta arvioinnista (Ramboll Finland Oy, 2019)
17. Analyysikartta: Ekologiset yhteydet nykytilassa
18. Analyysikartta: Ekologiset yhteydet tavoitetilassa
19. Analyysikartta: Saavutettavuus
20. Analyysikartta: Mitoitus

## 2.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kirkkonummen kuntastrategia 2018–2021 (Kirkkonummen kunta, 2017)
- MAL 2019-suunnitelma – Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma (seudun kunnat ja HSL, 2019)
- Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki & Sweco Finland Oy, 2020)
- Kirkkonummen ilmastotoimenpiteiden tiekartta (Gaia Consulting Oy, 2019)
- Kirkkonummen kunnan kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma SECAP (Benviroc Oy, 2021)
- Jorvaksen ja Sundbergin kehityskuva 2040 ja 2060 (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, 2021)
- Masalan ja Luoman kehityskuva 2040 (Kirkkonummen kunta, 2016)
- Masalan osayleiskaavan kaavataloudellinen selvitys (Ramboll Finland Oy, 2019)
- Masalan osayleiskaavan liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy, 2020 ja 2021)
- Masalan osayleiskaavan vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Masalan osayleiskaavan hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Masalan keskustan laatu- ja ympäristösuunnitelma (FCG Oy, 2017)

- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisuja E114 (Uudenmaan liitto, 2012)
- Uudenmaan rannikkoalueiden yleispiirteinen tulvakartta (Uudenmaan liitto, 2007)
- Rantaradan aluevaraukset Kirkkonummen alueella (Sito Oy 2016)
- Kantatien 50 (Kehä III) aluevaraussuunnitelma (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus & Destia Oy, 2016)
- Kantatien 50 (Kehä III) aluevaraussuunnitelman meluselvitys (Uudenmaan ELY-keskus & Destia Oy, 2016)
- Kantatie 50 (Kehä III) tiesuunnitelman meluselvitys (Uudenmaan ELY-keskus & Afry Oy, 2020)
- Tinanpuiston asemakaavan meluselvitys (Sito Oy, 2011)
- Masalanportin meluselvitys (FCG Oy, 2016)
- Suvimäen ja Majvikin meluselvitys (WSP Finland Oy, 2021)
- Tieverkko- ja liikenneturvallisuusselvitys (Kirkkonummen kunta, Tiehallinto ja Strafica Oy, 2008)
- Masalantien kehittämisselvitys (Sito Oy, 2010)
- Perusturvapalvelujen toimialan palveluverkkoselvitys 2025 (Kirkkonummen kunta, 2018)
- Sivistys- ja vapaa-aikapalvelujen palveluverkkoselvitys (Kirkkonummen kunta, 2020)
- Kirkkonummen linjastosuunnitelma (HSL Helsingin seudun liikenne, 2011)
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)
- Kirkkonummen historialliset tiet (Maunu Häyrynen, 1987)
- Kirkkonummi Vitträsk, kaava-alueen arkeologinen inventointi (Museovirasto, 2012)
- Kirkkonummen hulevesiohjelma (Kirkkonummen kunta & Sito Oy, 2017)
- Masalan kulttuuriympäristön inventointi (Stadionark, 2015)
- Jorvaksen luontoselvitys (Keiron Oy, 2014)
- Masalan ja Luoman osayleiskaava-alueiden luontoselvitys (Enviro, 2015)
- Kirkkonummen Masalan länsipuolisen alueen luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 2017)
- Masalan ja Luoman osayleiskaava-alueiden liito-oravaselvitys (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2019)
- Suvimäen ja Majvikin asemakaavan luontoselvitys (Enviro, 2015)
- Suvimäki-Majvikin asemakaavan vaikutukset Espoonlahden-Saunalahden Natura 2000 -alueeseen (Enviro, 2020)
- Masalanportin asemakaava-alueen kasvillisuusselvitys (FCG Oy, 2016)
- Kartanonranta Sundet I, II ja III asemakaava-alueiden toteuttamisen vaikutukset Espoonlahti-Saunalahti Natura 2000 -alueeseen (YS-konsultit Oy, 2005)

### 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Suunnittelutilanne

##### 3.1.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava ohjaa pitkän aikavälin suunnitelmana maakunnan yhdyskuntarakennetta ja alueidenkäyttöä. Se toimii kuntien kaavoituksen ja muun alueidenkäytön suunnittelun yleispiirteisenä ohjeena. Uudenmaan maakuntakaava sai lainvoiman vuonna 2007 ja siinä määritellään yhdyskuntarakenteen peruslinjaukset kaikkien maankäyttömuotojen osalta. Kaavassa on määritelty rakentamiselle varattavat alueet, viherverkosto, liikenneverkosto ja kunnallistekniset ratkaisut, sekä arvokkaat alueet, kuten luonnonsuojelu-, maisema- ja Natura 2000-alueet.

Kokonaismaakuntakaavaa täydentävät vaihemaakuntakaavat. Masalan osayleiskaavan suunnittelualueita koskevat 1., 2. ja 4. vaihemaakuntakaavat. Vuonna 2010 voimaan tullessa 1. vaihemaakuntakaavassa on käsitelty Uudenmaan jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kiviaineshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsäalueet. Vuonna 2014 lainvoiman saaneen 2. vaihemaakuntakaavan tärkeimpiä teemoja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, yhdyskuntarakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. 4. vaihemaakuntakaava tuli voimaan vuonna 2017 ja se täydentää kokonaismaakuntakaavaa elinkeinojen ja innovaatiotoimintojen, logistiikan, tuulivoiman, viherrakenteen ja kulttuuriympäristöjen teemojen osalta.

Uusimaa-kaava 2050 on laadittu koko Uudenmaan alueelle ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaavan kokonaisuus laadittiin kaksiportaisena: kokonaisuus muodostuu strategisesta pitkän aikavälin niin kutsutusta Uudenmaan rakennekaavasta ja sitä tarkentavista, seuduittain laadittavista vaihekaavoista. Kirkkonummen kunta on osa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava-alueita. Uusimaa-kaavan 2050 laadintaa ohjanneet päätavoitteet ovat kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino, ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnon ja luonnonvarojen kestävä käyttö, hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen sekä kestävä kilpailukyky.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantuloa 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus antoi tammikuussa 2021 välipäätöksen Uusimaa-kaavan kokonaisuudesta ja kielsi sen täytäntönnäpön oikeuskäsittelyn ajaksi valitusten takia. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 24.9.2021 antamallaan päätöksellä pääosan Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuden hyväksymiseen kohdistuneista valituksista. Kaavakokonaisuuden täytäntönnäpönkielto ei ole enää voimassa hylättyjen valitusten osalta. Näin ollen Uusimaa-kaava 2050 toimii juridisesti ohjeena Masalan osayleiskaavan laatimiselle. Masalan osayleiskaavaselostuksessa esitetään kuitenkin kummankin maakuntakaavan sisältö siksi, että vasta korkeimman hallinto-oikeuden päätöksien myötä Uusimaa-kaavakokonaisuuteen 2050 kuuluvat kolme vaihemaakuntakaavaa tulevat lainvoimaiseksi.

Uudenmaan maakuntakaavoissa Masalan osayleiskaavan suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

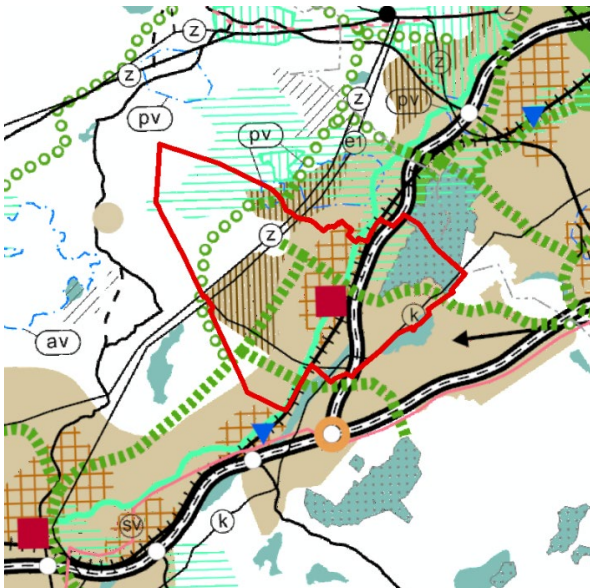
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)
- Keskustatoimintojen alue
- Taajamatoimintojen alue
- Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue
- Tiivistettävä alue
- Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
- Päärata
- Moottoriväylä
- Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö
- 110 kV voimajohto
- Viheryhteystarve
- Ulkoilureitti
- Pohjavesialue
- Valkoinen alue

Maakuntakaava mahdollistaa merkittävän asukasmäärän lisäämisen Masalan alueelle. Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (kuva 3) Masalan keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja sen ympäristö tiivistettäväksi alueeksi. Suunnittelualueesta yli puolet on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi käsittäen muiden muassa Masalan ja Kartanonrannan asuinalueet. Taajamatoimintojen alumerkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat huolto-, varikko ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.

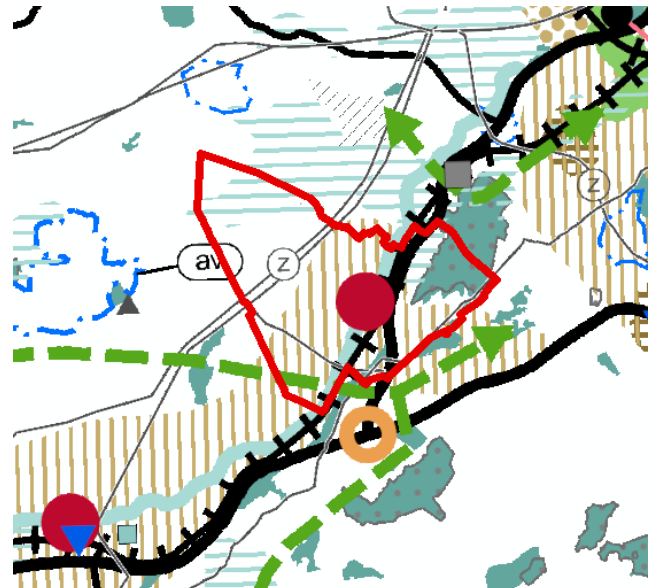
Masalan aseman länsipuolella sijaitsevat alueet on osoitettu taajamatoimintojen tai työpaikkojen reservialueeksi, mikä tarkoittaa, että ne tulisi toteuttaa muiden alueiden rakentamisen jälkeen. Reservialueen merkintä ulottuu voimajohtoon (110 kV) asti. Voimajohdon länsipuolinen alue on merkitty niin kutsutuksi valkoiseksi alueeksi, mikä tarkoittaa, ettei alueelle kohdistu maakunnallisia tai seudullisia tarpeita. Valkoiset alueet on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön, mutta yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muitakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Masalantie on osa Suurta Rantatietä ja siten se on osoitettu maakuntakaavassa valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Tien 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.

Suunnittelualueen läpi on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä kaksi viheryhteyttä luodekaakko-suunnassa. Pohjoisempi niistä kulkee Vitträsk-järven rannalta Masalan keskusta-alueen kautta ylittäen Espoonlahden rantaviivaa mukaillen. Rantarata ja Kehä III asettavat yhteydelle merkittävän estevaikutuksen. Eteläisempi yhteys yhtyy Keskusmetsän lounais-koillis-suuntaiseen viheryhteyteen erkaantuen kohden Sundsbergin Kolabackenia ja jatkuen edelleen Finnträsk-järven rantavyöhykkeelle. Todettakoon, että osa Espoonlahden rantavyöhykkeestä ja vesistöstä kuuluvat Natura 2000 -verkostoon.



Kuva 3. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä. Osayleiskaavan suunnittelualue rajattu punaisella.



Kuva 4. Ote Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymästä Uusimaa-kaavasta 2050. Punaisella osayleiskaavan suunnittelualue.

Maakuntavaltuuston hyväksymä Uusimaa-kaava 2050 eroaa vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä suunnittelualueen osalta siten, ettei siinä osoiteta taajamatoimintojen alueita eikä taajamatoimintojen tai työpaikkojen reservialueita. Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on osoitettu sekä Masalan aseman itä- että länsipuolelta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (kuva 4). Länsipuolella kehittämisvyöhykkeen

merkintä ulottuu voimajohto -merkintään asti lukuun ottamatta aivan lounaisosaa, joka on valkoista aluetta. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakennetta on tehostettava nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen niin, että joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytykset paranevat. Vyöhykettä on kehitettävä tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherharrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualueelle on osoitettu yksi viheryhteystarve, kun vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä viheryhteystarpeita on osoitettu suunnittelualueelle kolme.

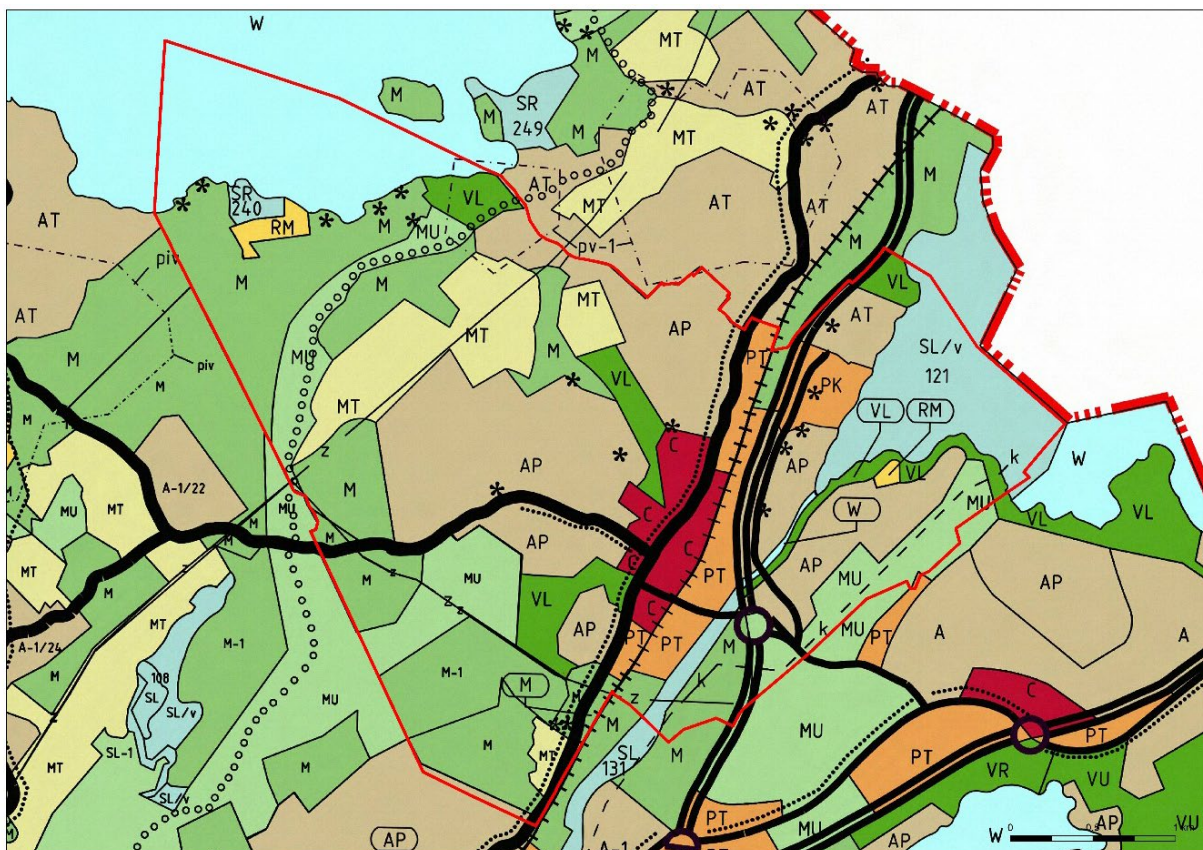
### 3.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.12.1997 ja vahvistettu Uudenmaan ympäristökeskuksessa 19.5.1999. Kunnan oikeusvaikutteinen yleiskaava tuli lainvoimaiseksi vuonna 2000.

Yleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueelle seuraavaa maankäyttöä:

- Keskustatoimintojen alue (C)
- Pientalovaltainen alue (AP)
- Kyläkeskuksen alue (AT)
- Maatalousalue (MT)
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M, M-1)
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU)
- Lähivirkistysalue (VL)
- Luonnonsuojelualue (SL)
- Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue (SR)
- Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK)
- Yritystoiminnan alue (PT)
- Matkailupalvelujen alue (RM)

Yleiskaavassa 2020 Masalan keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Rantaradan ja Masalan tien sekä Rantaradan ja Kehä III:n välisille alueille on osoitettu työpaikka- ja yritysalueita (PT). Keskustan pohjois-, länsi- ja itäpuolille on osoitettu asuinpienalojen alueet (AP). Pohjoisessa asuinpienalojen alue jatkuu Luoman puolelle. Näiden ulkopuolella sijaitsee kehämäisesti maa- ja metsätalousalueita (M, MU ja MT) ja muutamia virkistysalueita (VL). Yleiskaavassa Espoonlahden Natura 2000 -verkostoon kuuluva lintuvesialue sekä Sundetin jokilaakso on osoitettu suojelualueiksi (SL), lisäksi Hvittorpin rakennushistoriallisesti merkittävä ympäristö on merkitty suojeltavien rakennusten alueeksi (SR).



Kuva 5. Ote Kirkkonummen kunnan yleiskaavasta 2020. Osayleiskaavan suunnittelualue rajattu punaisella.

### 3.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asema- ja rakennuskaavat:

- Majvik I
- Hvittorp
- Masalan keskusta
- Masalan keskusta muutos
- Masalan keskustan teollisuusalue
- Masalan keskusta korttelit 2022 ja 2023
- Masalan muutos korttelit 2020 ja 2021
- Hommas
- Hommas muutos korttelit 2120 ja 2121
- Hommas korttelit 2103, 2104 ja osa korttelia 2107
- Masalan koulu
- Masalan urheilupuisto
- Nissniku muutos
- Nissniku palvelukortteli
- Kartanonranta Sundet I ja II muutos
- Kartanonranta Sundet III
- Tinanpuisto
- Vernerinpuisto
- Rataavalli
- Masalanportti



Kuva 6. Ote ajantasa-asetymäkaavasta. Osayleiskaavan suunnittelualue rajattu punaisella.

### 3.1.4 Rakennusjärjestys

Kirkkonummen voimassa oleva rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 8.4.2019 (§ 25) ja 7.10.2019 (§ 85). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2020.

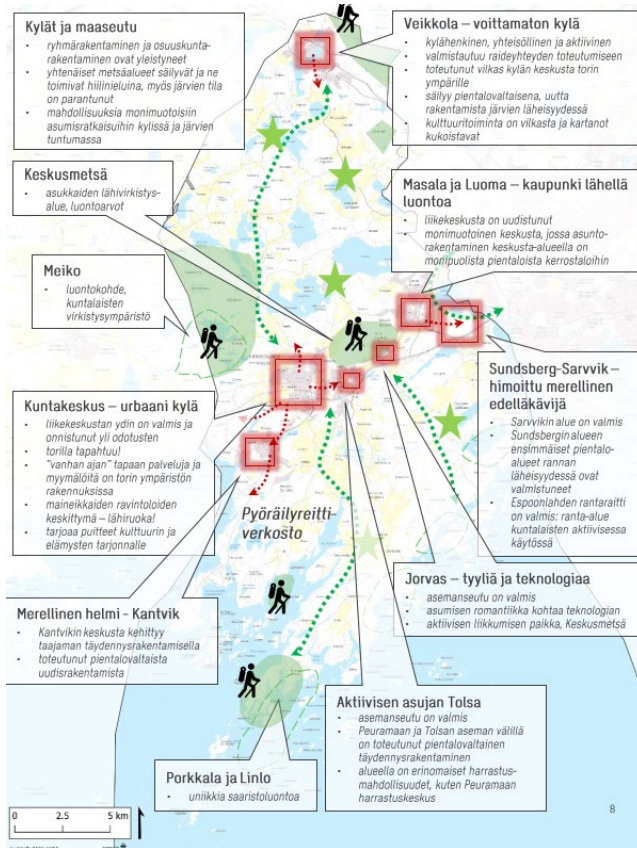
### 3.1.5 Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060

"Kirkkoston tulevaisuuteen - Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060" (Sweco Finland Oy ja Demos Helsinki) hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 25.5.2020 (§ 38). Kehityskuva on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma, jolla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kehityskuvalla pyritään linjaamaan pitkän aikavälin yhdyskuntarakennetta esimerkiksi yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, lisärakentamisen sijoittumisperiaatteisiin, viherrakenteen kehittämiseen sekä liikenteen järjestelyihin liittyen. Laaditun kehityskuvan taustalla on vuonna 2014 valmistunut maankäytön kehityskuva, jonka keskeistä sisältöä on päivitetty. Uuden kehityskuvan pohjaksi on laadittu erilaisia tulevaisuuden kehityspolkuja eli skenaarioita.

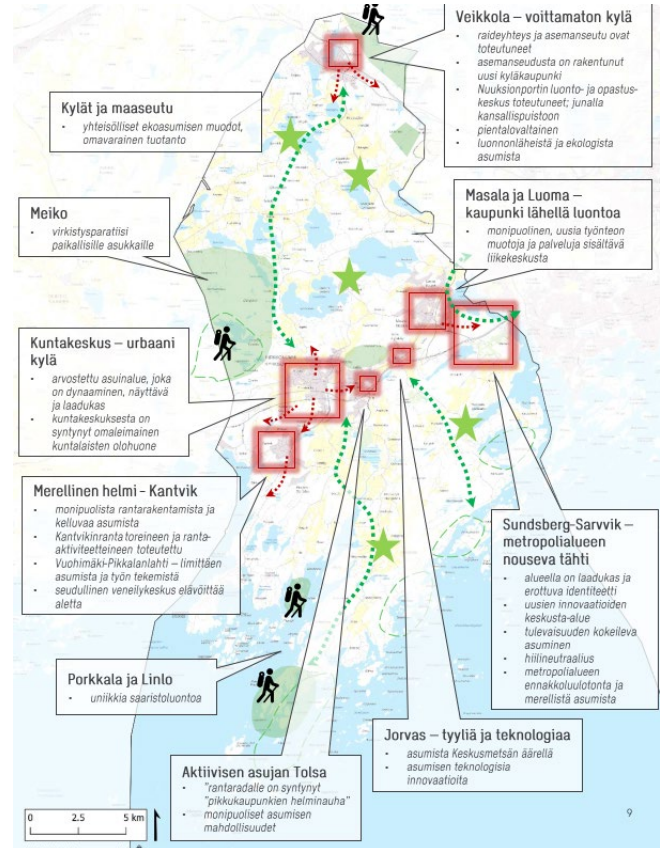
Masala esitetään kehityskuvassa tavoitevuonna 2040 kasvavana radanvarren keskuksena, jossa uusi rakentaminen vahvistaa alueen omaleimaisuutta (Kuva 7). Masalan liikekeskusta on uudistunut ja keskusta-alueen rakentaminen on monipuolista pientaloista kerrostaloihin. Keskusmetsä virkistysympäristöineen on asumisen tärkeä vetovoimatekijä. Kehityskuvan tavoitteena on, että vuonna 2060 Masalan liikekeskusta on yhä monipuolistunut ja se sisältää uudenlaisia työnteon muotoja ja palveluita (Kuva 8). Masalan yhdyskuntarakenteeseen olennaisesti liittyvä lähialue, Sundsberg-Sarvikin alue, on kehittynyt merkittävästi ja muun muassa sen rantareitit tarjoavat virkistystä myös masalalaisille.

Masalan ja Luoman kehityskuvaa 2040 käsitellään tarkemmin kappaleessa 7.3.4 (s. 40–42).





Kuva 7. Ote Kirkonummen maankäytön kehityskuvasta 2040 ja 2060 (Sweco Finland Oy & Demos Helsinki, 2020). Asuminen ja virkistys Kirkonummella 2040.



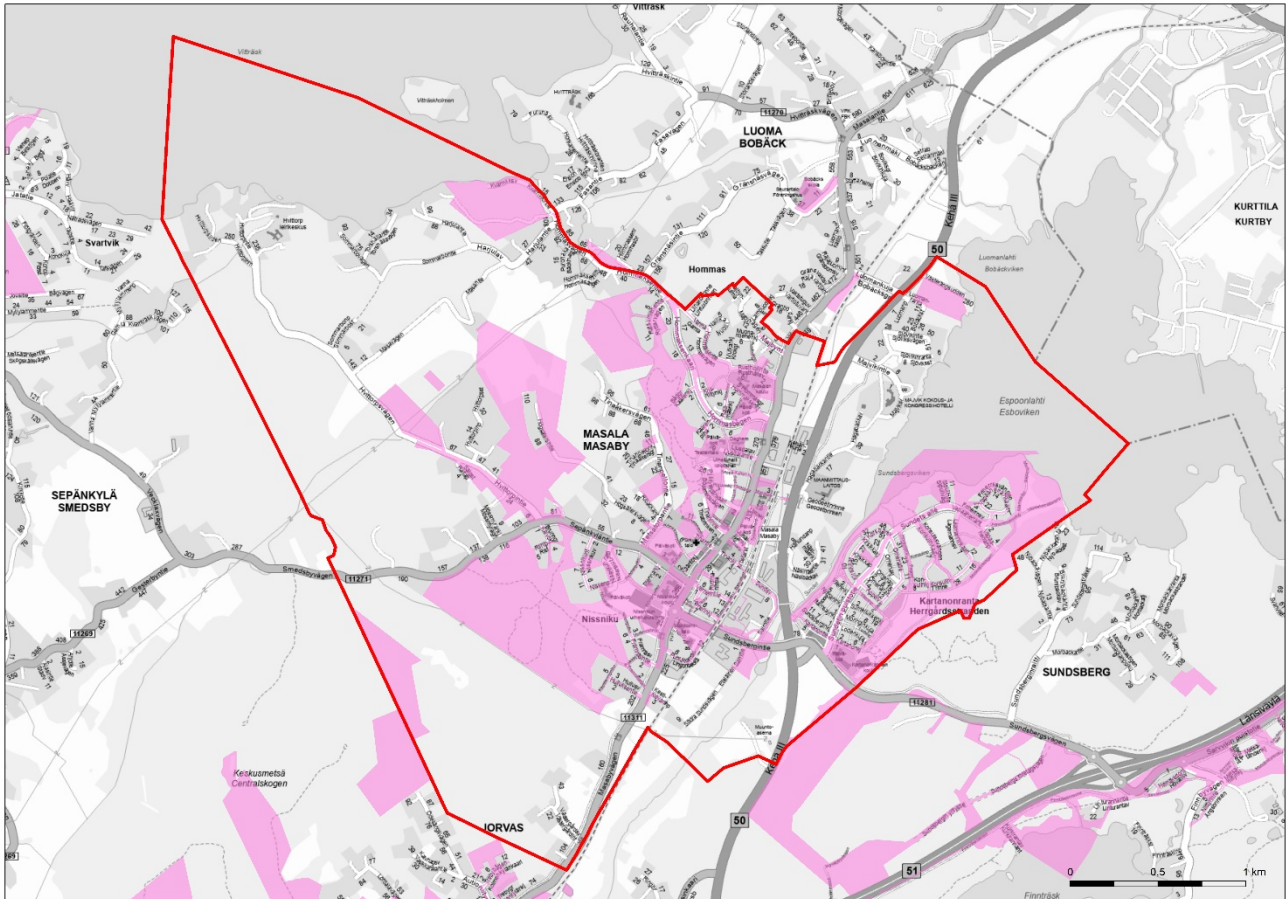
Kuva 8. Ote Kirkonummen maankäytön kehityskuvasta 2040 ja 2060 (Sweco Finland Oy & Demos Helsinki, 2020). Asuminen ja virkistys Kirkonummella 2060.

### 3.1.6 Muut keskeiset suunnitelmat ja selvitykset

Keskeiset suunnitelmat ja selvitykset on lueteltu sivuilla 7 ja 8. Kaava-aineistoa on täydennetty osayleiskaavan ehdotusvaiheessa liito-oravaselvityksellä (Luontoselvitys Metsänen, 2019), Suvimäen ja Majvikin Natura-arviontiselvityksellä (Enviro, 2020), kaavatalousselvityksellä (Ramboll Finland Oy, 2019), hulevesiselvityksellä ja vesihuoltosuunnitelmalla (Ramboll Finland Oy, 2020), liikenneselvityksellä (Ramboll Finland Oy, 2020 & 2021) sekä Kehä III meluselvityksellä (Afray Oy, 2021).

## 3.2 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa, mutta Kirkonummen kunta omistaa poikkeuksellisen paljon maa-alueita Masalassa. Kunnan omistuksessa on muun muassa alueita Sepänkyläntien eteläpuolella (nk. Kettukorven asemakaavahanke), Hvittorpintien ja Högsätersintien välisellä alueella, Luoman uimapaikan alueella sekä Masalan taajamassa (kuva 9). Valtaosa kunnan omistamasta maasta taajaman alueella on asema-kaavoissa osoitettua lähivirkistysaluetta (VL).



Kuva 9. Kunnan omistuksessa olevat kiinteistöt on merkattu karttaan vaaleanpunaisella. Muu alue (harmaa alue) on yksityisten maanomistajien hallussa. Osayleiskaavan suunnittelualue rajattu punaisella.

## 4 TIIVISTELMÄ

### 4.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Vaihe 1: Suunnittelualueetta koskenut paikkatietokysely

Paikkatietokyselyn avulla haluttiin selvittää asukkaiden kokemuksia, näkemyksiä ja toiveita liittyen suunnittelualueeseen. Kysely oli auki kunnan kotisivuilla 1.-21.11.2013 ja se toteutettiin yhteisenä Masalan ja Luoman osayleiskaavojen suunnittelualueelle. Kyselyyn osallistui noin 400 vastaajaa, joista 75 % oli Masalasta. Kyselyyn vastaajat saivat merkitä kartalle esimerkiksi 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 ja valmisteluaineisto oli nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 13.11 – 15.12.2017.

Osayleiskaavan aineistoa täydennettiin ehdotusvaiheessa usealla selvityksellä, muun muassa suunnittelualueen kaavataloudellisella selvityksellä, liikenneselvityksellä, liito-orava -selvityksellä, Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeen Natura-arvioinnilla sekä hulevesiselvityksellä. Laaditut selvitykset sekä valmisteluaineistosta saadut lausunnot ja mielipiteet huomioitiin kaavaehdotusta työstäessä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin kaavoittajan vastineet.

Hankkeen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 26.8.2021 (§ 99) ja kaavaehdotus hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 29.9.2021 (125 §).

Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.

### 4.2 Kaavan keskeinen sisältö

Osayleiskaavassa osoitetaan monipuolisesti eri asumistyyppejä: keskustamaista rakentamista (C), kerrostalo-, rivitalo- sekä pientaloalueita (A), pientalovaltaisia asuntoalueita (AP), omakotialueita (AO) sekä maaseutu-asumista (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 keskusta-alueelle, jotta ne muodostaisivat yhdessä toimivan liikekeskustan ja houkuttelisivat yhdessä riittävän asiakaskannan 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 kehämäisen ajoneuvoyhteyden risteysalueelle, liikenteen solmukohtaan, voidaan tulevaisuudessa sijoittaa palvelurakentamista.

Keskustatoimintojen alueelle (C) sijoittunee myös merkittävä määrä uusia työpaikkoja. Osayleiskaava mahdollistaa alueelle monipuolisesti eri toimialojen työpaikkoja, sillä merkintää voi joustavasti muuttaa sijoittuvien yritysten tarpeiden mukaan asemakaavoituksessa.

Alueen liikenneverkoston pääväylinä säilyvät Masalantie, Sepänkyläntie ja Sundsbergintie. Kehä III:n asemaa osana seudullista liikenneverkkoa kehitetään osoittamalla aluevaraukset kahdelle uudelle eritasoliittymälle viereillä olevan Kehä III:n tiesuunnitelman muutoksen (tilanne vuonna 2021) mukaisesti. Eritasoliittymät osoitetaan Sundsbergintielle (Masalanportti) ja nykyisen Majvikin kokous- ja kongressihotellille johtavan ajoyhteyden kohdalle (Majvikinportti). Näistä Sundsbergintien eritasoliittymä toteutettaneen ensimmäisenä. Kaavoituksella ja lisääntyvällä asukasmäärällä pyritään edistämään molempien eritasoliittymien toteutumista.

Osayleiskaavassa osoitetaan taajamarakenteen sisälle uusi ajoneuvoliikenteen kehäyhteys Sepänkyläntieltä keskusta-alueen länsipuolitse Masalantielle sekä edelleen Majvikin eritasoliittymän kautta Majvikin ja Suvimäen uudelle asuntoalueelle Espoonlahden rantavyöhykkeellä. Majvikin eritasoliittymästä yhteys jatkuu asuntoalueen kokoojakatuna kohti Masalan asemaa Kehä III:n ylitäten niin, että kokoojakatu jatkuu Sundsbergintielle toteutettavaan kiertoliittymään. Edellä kuvatulle yhteydelle on tavoitteena järjestää bussivuoroliikennettä, joka palvelisi asuntoalueiden uusia asukkaita. Jotta bussiliikenne käynnistyisi, edellyttää se kuitenkin riittävän määrä asukkaita ja Majvikin eritasoliittymän toteuttamista.

Suunnittelualueen liikenneverkostossa on huomioitu aluevarauksena rantaradan kehittämisvaihtoehto, jossa radalle sijoitetaan lisäraidepari mahdollistaen kaupunkiradan toteuttamisen Kirkkonummelle.

Rakentamattomat metsäalueet on osoitettu M-, MU- ja MY-merkinnöin siten, että luontoarvoiltaan merkittävimmät osat Keskusmetsästä ja luontoarvoiltaan merkittävät Vitträsk-järven 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. Osayleiskaavassa on huomioitu luonnonsuojelualueet (SL) sekä liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeät alueet (s-1). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet on merkitty luo-merkinnällä.

Viheralueverkosto perustuu säteittäisiin viheryhteyksiin Masalan keskustasta ympäröiville viheralueille: Keskusmetsään, Luomaan ja Vitträskin ranta-alueille. Suunnittelualuetta on laajennettu osayleiskaavan ehdotusvaiheessa osoittamalla Luoman uimapaikka Vitträsk-järven rannalla lähivirkistysalueeksi (VL). 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 kävelyn ja pyöräilyn käyttöön osoitettujen ali- ja ylikulkujen avulla. Asemakaavoitettavien sekä jo asemakaavoitettujen alueiden välittömät virkistysalueet sisältyvät asuntoalueisiin (A ja AP). Masalan taajaman ympärillä olevan tiiviimmän taajamarakenteen osana oleva viherverkosto on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) näille alueille kohdistuvan suuren käyttäjämäärän ja virkistyskäytön vuoksi.

Peltoalueet säilyvät pääasiassa viljelykäytössä ja ne on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA) ja maatalousalueiksi (MT). Sundsbergintien ja Kehä III:n väliin jäävä nykyinen peltoalue (tilanne vuonna 2021) osoitetaan osayleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Valmisteluaineistossa alue osoitettiin maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi, mutta sen muuttaminen osayleiskaavaehdotuksessa yhdyskuntateknisen huollon alueeksi perustuu Kolabackenin asemakaavan nimellä kulkevan datakeskushankkeeseen, joka on toteutuessaan sekä elinkeinopoliittinen että ilmastopoliittinen. Datakeskuksen tuottama hukkalämpö on tarkoitus hyödyntää kotitalouksien lämmittämiseen. Maisemallisesti arvokkaan peltoalueen osoittamista rakennetuksi energihuollon alueeksi osayleiskaavassa perustellaan myös sillä, että Kehä III:n tiesuunnitelman mukainen uusi Masalanportin liittymäalue heikentää jo yksistään peltoalueen maisemallisia arvoja sekä vie tilaa nykyiseltä peltoalueelta niin paljon, ettei alueen käyttö viljelyyn ole enää perusteltua.

### 4.2.1 Rakennusoikeuden mitoitus

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

Vyöhykkeet ovat keskustamaisen asumisen vyöhyke (aluetehokkuus 0,6), kerrostalovaltainen asuinalue (aluetehokkuus 0,4), pientalovaltainen tiivistettävä asuinalue (aluetehokkuus 0,1) 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 44.

### 4.2.2 Ekologinen verkosto

Suunnittelun alueen viherverkoston rungon muodostaa alueen länsiosasta alkava Keskusmetsä, ja siitä pohjoiseen kohti Vitträsk-järven rantaa ulottuva laaja, yhtenäinen metsäalue. Suunnittelun alueen 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.

Tältä väliltä puuttuu kuitenkin nykytilanteessa ekologinen yhteys, joka osoitetaan maakuntakaavassa näiden metsäalueiden välille. Ekologinen yhteys osoitetaan myös Uudenmaan ELY-keskuksen laatimassa Kehä III:n tiesuunnitelmassa vihersillan aluevarauksena suunnittelun alueen eteläpuolella.

### 4.3 Kaavan toteuttaminen

Osayleiskaavan uusien alueiden toteutusaikataulu eli käytännössä asemakaavoituksen aloittaminen perustuu pitkälti markkinatilanteeseen ja valtakunnan talouden vahvuuteen. Luonnollisesti myös maanomistajien tahotila maankäytön uudistamiselle täytyy syntyä. Myös osayleiskaavassa osoitettujen uusien katuyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen toteutus on sidoksissa asemakaavoituksen aikatauluun.

Osayleiskaavan suunnittelun alueella on vireillä useita asemakaavahankkeita, jotka etenevät rinnakkain osayleiskaavaprosessin kanssa (tilanne vuonna 2021). Näitä ovat Bjönsinmäen, Suvimäen ja Majvikin, Mustikkarintein sekä Kettukorven asemakaavahankkeet. Osayleiskaavan kanssa samanaikaisesti työstetyt Masalan urheilupuiston asemakaava sekä Masalanportin asemakaava ovat jo saaneet lainvoiman.

## 5 ALUEEN YLEISKUVAUS

### 5.1 Historia

Ensimmäiset ihmiset saapuivat Kirkkonummelle 10 000 vuotta sitten jääkauden lopussa. Vitträskin rannalta löytyi 1900-luvun alussa kivikautisia kalliomaalauksia ja kivikauden muinaisjäännöksiä onkin Kirkkonummella runsaasti. Masalan alueella ei kuitenkaan ole tehty erityisen paljon kivikautisia löytöjä lukuun ottamatta Vitträskin rannan löytöjä, sillä suuri osa Masalan alueesta oli meren peittämää vielä 5 000 vuotta sitten.

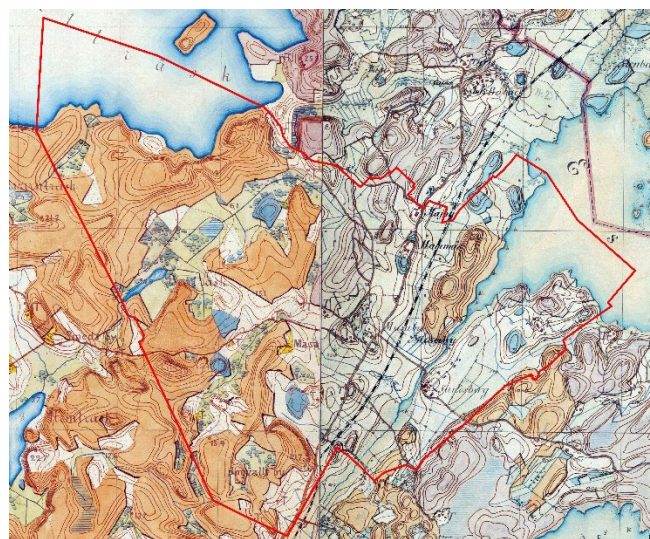
Kirkkonummi on saanut pysyvän asutuksen 1200-luvulla. Keskiajan tärkein maareitti Suuri Rantatie eli Kuninkaantie kulkee Överbystä Kuntakeskukseen jatkaen matkaansa Jorvakseen ja sieltä edelleen Masalantienä läpi Masalan. Muinaiset merenpohjat ovat tarjonneet suotuisat olosuhteet maataloudelle. Alueen asutushistorian alkuaikoina alkoi väestöä muuttaa Keski-Uudenmaan rannikolle lännestä päin. Toisen ristiretken jälkeen alkoi muuttoliike kasvaa ajoittuen 1200-luvun puolenvälin tuntumaan. Tulijat rakensivat vaatimattomia hirsitaloja, viljelivät maata ja pitivät karjaa. Keskiajalla asutusta oli harvaksen jo koko Kirkkonummen alueella. Kylät olivat pieniä ja niihin kuului yleensä vain muutamia taloja. (Sigbritt Backman 2010.)

Vanhimmat tiedot Masalan tiloista ovat vuodelta 1540. Suunnittelualueeseen 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 pohjoisempaan 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.

Suunnittelualueen läpi kulkeva junarata, joka tunnetaan nykypäivänä nimellä Rantarata, valmistui 1903. Rautatien rakentamisella on ollut merkittävä rooli Masalan kehityksessä. Sujuvat yhteydet pääkaupunkiin mahdollistivat alueella uusien elinkeinojen kehittymisen ja toivat alueelle uutta asutusta.



Kuva 10. Ote Kuninkaankartastosta 1700- ja 1800-lukujen vaihteesta.



Kuva 11. Ote Senaatinkartastosta vuodelta 1870.

Tilakeskusten lisäksi alueelle muodostui 1800- ja 1900-luvun vaihteessa huvilayhdyskuntia, joiden syntyyn vaikutti rautatien rakentaminen ja pääkaupungin läheisyys. Enemmän tai vähemmän ympärivuotisesti asutut huvilat ovat nousseet pääasiassa Espoonlahden rannoille sekä Vitträsk-järven karuille, kalliioille ja metsäisille etelä- ja itärannoille. Sundsberg oli aikanaan yksi Kirkkonummen vaikuttavimmista tiloista ja 1800-luvun puolivälissä alkanut päivittäinen höyrylaivayhteys Helsingistä toi alueelle kesäisin kaupunkilaisia, jotka tulivat viettämään aikaa kesähuviloihin.

Masalan työväenyhdistys (Masaby Arbetarörening) 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 poliittisin perustein 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 Metsätörpantien 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.

Alueen lähihistoriaan kuuluu merkittävästi Porkkalan paranteesiaika. Porkkalan vuokra-alue, joka käsitti suurimman osan Kirkkonummen kunnasta ja osan lähikunnista, luovutettiin Neuvostoliitolle merisotilaalliseksi tukikohtaksi 50 vuodeksi jatkosodan jälkeen 28.9.1944. Vuokra-alue sovittiin palautettavaksi Suomelle 19.9.1955 Suomen ja Neuvostoliiton välillä solmitulla sopimuksella. Palautus tapahtui 26.1.1956 ja alueen luonne oli muuttunut merkittävästi vuokrakauden aikana: maatalousvaltaisesta alueesta oli rakennettu suuri sotilastukikohta. Alueelle oli rakennettu muun muassa tukikohtatoimintaa ja siviilejä palvelevia rakennuksia, laitoksia ja varastoja, sotasatama, maalialueita, linnakkeita ja vuokra-alueen rajoille tiheät kenttälinoitetut puolustusasemat.

Porkkalan vuokra-alueen raja kulkee Masalan osayleiskaavan suunnittelualueen läpi, ja vuokrakauden aikaisia jäänteitä on edelleen paljon maastossa. Vuokrakauden aikana useita rakennuksia tuhoutui tai purettiin. Vuokra-ajan (1944–1956) sotilaallisia jäänteitä on selvitetty ”Porkkalan vuokra-alueen sotilaalliset jäänteet Kirkkonummella” -selvityksessä (Pekka Silvast, 1991). Masalan osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsee selvityksen mukaan muun muassa tiedustelukeskus, bunkkereita, juoksuautoja ja korsuja. Vuokrakauden jäänteitä ei ole kuitenkaan inventoitu Masalassa kattavasti. Masalan asemayhdyskunnan vanha asutus on lähes kokonaan hävinnyt. Osa vanhasta asutuksesta on purettu huonokuntoisuuden vuoksi ja osa, kuten Sundsbergin huvilat, on purettu vuokrakauden aikana. Suunnittelualueella ei ole tietyvästi säilynyt yhtään vuokrakautena rakennettua rakennusta.

Porkkalan vuokrakauden ajanjakso merkitsi äkillistä keskeytystä aiempaan kehitykseen ja jätti voimakkaan jälkensä kulttuurimaisemaan. Kirkkonummi oli 1960-luvulle saakka suhteellisen harvaan asuttu maanviljelyskunta. Vuokrakauden jälkeen alkoi uudisrakentaminen, ja kaupunkirakenteen kehitys alkoi saada 1970-luvulla vauhtia. Entisiä Framnäsin, Hommaksen ja Nissnikun tilojen maita rakennettiin uusiksi, aikakaudelleen tyypilliseksi asuinalueiksi rakennusliikkeiden toimesta. 1960- ja 1970 -luvuilla syntyivät ensimmäiset kerrostalo- ja rivitaloalueet. Masalassa pelloille rakennettiin rivitaloja ja pienteollisuutta. Hyvät liikenneyhteydet houkuttelivat alueelle teollisuusrakennuksia junaradan molemmille puolille Masalantien ja Kehä III:n rajaamalle alueelle. Uusi rakentaminen pysäköinti- ja liikennealueineen sijoittui keskeiselle ja näkyvälle paikalle avoimeen pelto- ja laaksoon, jolloin Masalan kyläkeskusta sai teollisuusrakentamisen myötä uudenlaista kaupunkikuvaa.

Masalan keskustan kaupunkirakenteellinen kehitys jatkuu edelleen, ja muun muassa Ratavallin, Vernerinpuiiston ja Tinanpuiston kerrostaloalueet ovat tuoneet uutta mittakaavaa pitkälti vielä matalaan ja rakenteeltaan vaihtelevaan Masalaan. Kaupunkirakenteen tiivistyessä myös Masalan keskustan alueen palvelut ovat monipuolistuneet ja katukuvaan on saatu kivijalkaliikkeitä. Viime vuosien merkittävin uudisrakentamiskohde on Kartanonrannan pientaloalue, jossa toteutetaan asuntoja liki 3 000 asukkaalle.



Kuva 12. Masala vuoden 1970 tienoilla pohjoisesta päin kuvattuna. Asutus sijoittuu väljästi peltoalueiden erottamana Masalantien ja siitä länteen erkanevien teiden varteen.

## 5.2 Väestö, työpaikat ja palvelut

Vuonna 2020 Kirkkonummen väkiluku ylitti 40 000 asukkaan rajan. Kirkkonummen väkiluku on kasvanut vuosien 2000–2020 aikana yhteensä yli 10 300 asukkaalla (kasvu 35 %). Kuntastrategian mukaisesti kunta tavoittelee enimmillään kahden prosentin vuosittaista asukasmäärän kasvua. Toisaalta yhden prosenttiyksikön väestönkasvua voidaan pitää ideaalisena vuosittaisena väestönkasvuna kestävän palvelurakenteen ja investointikehityksen näkökulmasta.

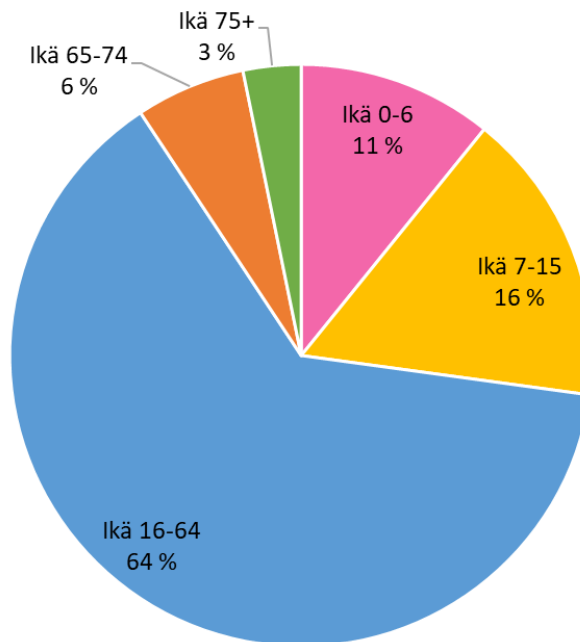
Kirkkonummen väestö on kasvanut 2010-luvulla voimakkaimmin itäisen Kirkkonummen alueella, jossa Masalan keskustan uudistamisen myötä käynnistyneet asuinrakennushankkeet sekä Sarvikin ja Kartanonrannan asuntoalueiden tasainen kasvu ovat olleet kunnan kasvun keskittymiä. Niinpä juuri Masalassa ja sen läheisyydessä sijaitsevilla alueilla väestö kasvoi kohtuullisen paljon 2010-luvulla. Myös kuntakeskuksessa ja Kantvikissa on kasvu ollut tuntuva, samoin Veikkolan väkimäärä on kasvanut tasaisesti.

Edellytykset Kirkkonummen kunnan merkittävälle väestönkasvulle ovat hyvät, sillä asumisen asemakaavavaroitus on kunnassa hyvällä tasolla (tilanne vuonna 2021). Edellisen lisäksi kuntastrategian mukaisesti kunnan periaatteena on kehittää asemanseutuja ja olemassa olevia taajamia.

Suunnittelualueen väestö ylsi vuonna 2021 lähes 7 000 asukkaaseen. Näistä liki 5 000 asui Masalan keskustassa noin kilometrin säteellä Masalan asemasta. Kehä III:n itäpuolella sijaitsevien Kartanonrannan ja Majvikin alueiden asukasmäärä on noin 2 000. Toisaalta noin 200 asukkaan kodit sijaitsivat taajamia ympäröivällä haja-asutusalueella.



Vuonna 2020 suunnittelualueen väestön keski-ikä oli 35 vuotta. Ikäjakauma on monipuolinen (Kuva 13). Yli neljännes asukkaista on alle 15-vuotiaita, mikä selittää Masalan alueen olevan lapsiperheiden suosimaa asuinalueita. Asukkaiden äidinkielenä on likimain 50 eri kieltä.



Kuva 13. Masalan osayleiskaavan suunnittelualueen väestöjakauma vuonna 2020.

Valtaosa suunnittelualueen palveluista ja etenkin kaupallisista palveluista sijaitsee Masalantien varrella Masalan keskustassa. Masalassa sijaitsee muun muassa kaksi ala- ja yläkoulua (Nissnikun ja Masalan koulut), useita päiväkoteja (yhteensä kuusi, joista yksi ruotsinkielinen), kirkko ja seurakuntatalo, monitoimitalo kirjastoineen, terveyskeskus ja kaksi päivittäistavarakauppaa. Masalanportin asemakaavassa, joka sijoittuu rantaradan ja Kehä III:n väliselle vyöhykkeelle Sundsbergintien pohjoispuolella, on varaus päiväkodille sekä merkittävä varaus ikäihmisten palveluasumiselle. Todettakoon, että myös Sundsbergintien äärellä sijaitsevalla Rata-vallin asuntoalueella on ikäihmisten asumispalveluja. Vireillä olevassa Mustikkarinteen asemakaavahankkeessa, joka sijaitsee suunnittelualueen länsisuunnalla, on varaus uudelle päiväkodille. Lähin ruotsinkielinen alakoulu sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella Luomassa (Bobäcks skola). Kehä III:n itäpuolella sijaitsevat Kartanonrannan koulu (ala- ja yläkoulu) ja päiväkotia. Kartanonrannassa toimii lisäksi kaksi muuta päiväkotia. Suomen- ja ruotsinkieliset lukiot sijaitsevat Kirkkonummen kuntakeskuksessa, jonne Masalasta on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Edellä on kuvattu koulu- ja päiväkotien palvelutarjonta vuoden 2021 tilanteessa.

Sivistys- ja vapaa-aikapalvelujen laatiman palveluverkkoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole tarvetta osoittaa uusia paikkoja kouluille, sillä lähitulevaisuudessa Nissnikun koulu purettaneen ja sen tilalle on tarkoitus rakentaa nykyistä suurempi koulu. Läheisen Masalan urheilupuiston takia koulun oppilaat voi käyttää puiston liikuntapalveluja. Nykyinen asemakaava mahdollistaa Masalan koulun laajentamisen, sen sijaan Kartanonrannan koulun laajentaminen ei ole asemakaavan mukanaan mahdollista. Lisäksi on todettava, että Länsiväylän varrella sijaitsevalle Sarvvin asuntoalueelle on kaavoitettu paikka uudelle oppimiskeskukselle, joka toteutuessaan voi palvella myös suunnittelualueen oppilaita. Masalantien ja Sundsbergintien kiertoliittymästä etäisyys Sarvvin asuntoalueella suunnitellulle oppimiskeskukselle on noin 3,5 kilometriä. Jotta liikkuminen kävellen ja pyöräillen Masalan keskustasta oppimiskeskukselle olisi turvallista, edellyttäisi se Kehä III:n ja Sundsbergintien eritasoliittymän (Masalanportti) täydellistä uudistamista.

Masalan urheilupuiston alueilla on liikuntapalveluita ja alueen asemakaava mahdollistaa toimien monipuolistamisen kuten esimerkiksi urheiluhallin toteuttamisen. Yksityisessä omistuksessa olevassa liikuntakeskuksessa (LähiTapiola areena), joka sijaitsee Masalantien varrella, on tarjolla monipuolisia liikuntapalveluja. Olemassa olevan ja rakenteilla olevan uuden urheiluhallin lähetyillä on kuntopolkuja, jotka kytkeytyvät laajempaan polkuverkostoon. Talvisin ne toimivat hiihtolatuina. Sama koskee Kartanonrantaa, jossa Sundsbergintien äärellä

sijaitsee päivittäistavarakauppa. Kartanonrannan koulun ja päiväkodin läheisyydessä on myös liikuntapalveluja. Alueen asemakaava mahdollistaa uusia liikuntapalveluja kuten esimerkiksi urheilukentän toteuttamisen alueelle. Edellä on kuvattu vapaa-ajan palvelutarjonta vuoden 2021 tilanteessa.

Suunnittelualueella on noin 1 100 työpaikkaa. Suurimpia työllistäjiä ovat kunnan järjestämät julkiset palvelut sekä Kehä III:n, rantaradan ja Masalantien ympäristöissä sijaitsevat yritykset. Suvimäessä sijaitseva Maanmittauslaitoksen paikkatietokeskuksessa (FGI) on työpaikkoja noin sadalle ja kokous- ja kongressihotelli Majvik tarjoaa työpaikan noin 30 henkilölle. Paikkatietokeskus on kuitenkin ilmoittanut siirtyvänsä toiseen toimipisteesseen loppuvuonna 2021. Suunnittelualueella on useiden pienyritystilojen toimitiloja sekä Espoon seurakuntayhtymän ylläpitämä Hvittorpin leirikeskus. Alueella harjoitetaan myös muun muassa hevostallitoimintaa sekä maa- ja metsätaloutta. Edellä on kuvattu tilanne työpaikkojen sijoittumista vuoden 2021 tilanteessa.

### 5.3 Rakennettu ympäristö

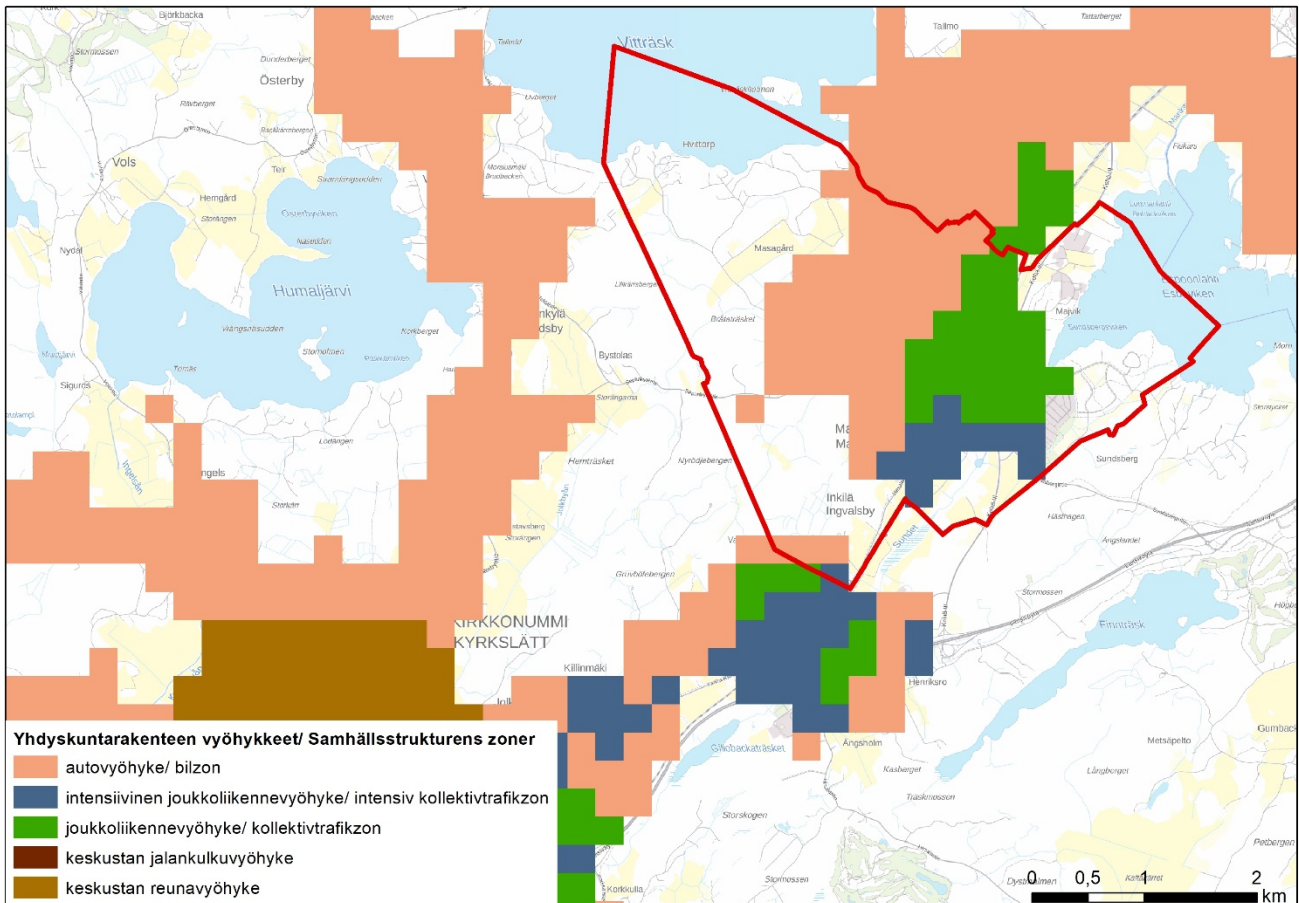
#### 5.3.1 Yhdyskuntarakenne ja sen kehitys

Suunnittelualueen asutus on kehittynyt suhteellisen tiiviiksi. Masalan taajama ja Kartanonrannan asuntoalue ovat asemakaavoitettuja. Muutoin suunnittelualueen asutus on rakentunut vuosikymmenten saatossa yksittäisiin rakennuslupiin perustuen. Asutus Masalan taajaman ympärillä on kehittynyt suhteellisin tiiviiksi, vaikka aluetta ei ole asemakaavoitettu. Sen sijaan suunnittelualueen reunamilla, kuten Masagårdenin peltoalueilla, Vitträsk-järven rannalla sekä Västergårdin alueella asutus on hajanaista. Myös asemakaavoitettava Suvimäen ja Majvikin alue on nykytilassa väljää, pääosin huvila-asutusta.

Valtaosa suunnittelualueesta on Suomen ympäristökeskuksen yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) mukaista taajama-aluetta (kuva 14). Suomen ympäristökeskuksen tuottama taajamarajaus on Suomen virallinen taajamarajaus, jota Tilastokeskus käyttää tilastoinnissaan. Taajamalla tarkoitetaan vähintään 200 asukkaan taajaan rakennettua aluetta. Rajaus perustuu 250 m x 250 m ruudukkoon, jossa huomioidaan asukasluvun lisäksi rakennusten lukumäärä, kerrosala ja keskittyneisyys. Yhdyskuntarakenteen jakaminen taajaja haja-asutukseen on yksi valtakunnallisen yhdyskuntarakenteen seurannan perusjaoista. Maankäytön ohjauskeinojen kannalta juuri taaja-asutuksen muodostuminen on ollut tärkeä peruste maankäytön suunnittelulle.

YKR:n yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet aineisto on muodostettu luokittelemalla ja yhdistelemällä yhdyskuntarakenteen seurannan (YKR) 250 x 250 metrin ruutuja jalankulku-, joukkoliikenne ja autovyöhykkeisiin keskustaetäisyyden ja joukkoliikenteen palvelutason perusteella. Joukkoliikennevyöhykkeet kuvaavat joukkoliikenteen tarjontaa ruuhka-aikana, eikä vyöhyke kuvaa joukkoliikenteen todellista käyttöä kyseisellä alueella.

Vuoden 2017 tilanteen mukaan suunnittelualue kuuluu keski- ja itäosaltaan joukkoliikennevyöhykkeeseen ja eteläosastaan intensiiviseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Suunnittelualueen länsiosa nojaa vahvasti autoiluun. Autovyöhyke on melko väljästi rakennettua vyöhykettä, jonka liikkumisvaihtoehtona on yksityisautoilu.



Kuva 14. Suomen ympäristökeskuksen yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) mukainen taajama-alueajaus osayleiskaavan suunnittelualueella.

### 5.3.2 Maankäyttö

Nykyinen taajama muodostuu Masalan asemanseudusta, jota Kartanonrannan ja asemanseudun lähialueet täydentävät. Kehä III ja rantarata erottavat toiminnallisesti Kartanonrannan alueen muusta Masalan taajamasta. Kehä III:n itäpuolella sijaitseva Kartanonrannan asuntoalue tukeutuu kuitenkin etenkin kaupallisten palveluiden osalta Masalan keskusta. Suunnittelualue koostuu taajaman lisäksi sitä ympäröivästä maaseutumaisesta asumisesta, maatalous- ja metsäalueista sekä luonnonsuojelu- ja vesialueista. Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee osa Kirkkonummen Keskusmetsästä, joka on sekä merkittävä virkistysalue asukkaille että luontoarvoiltaan monipuolinen ja yhtenäinen metsäalue. Espoonlahden lintuvesialue kuuluu Natura 2000 -verkostoon.

Masalan taajama on suurelta osin asemakaavoitettu. Suunnittelualueella on vireillä osayleiskaavan laatimisajankohtana useita asemakaavahankkeita ja Kirkkonummen kaavoitusohjelma 2021–2025 sisältää niin ikään uusia, lähivuosina kännistyviä asemakaavahankkeita. Kunnan tavoitteena on hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueella ja etenkin Masalan aseman vaikutusalueella mahdollistaa asuntorakentaminen merkittävälle määrälle uusia asukkaita. Tavoite toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä Uudenmaan maakuntakaavan ja Helsingin seudun yhteistä tavoiteasettelua.



Kuva 15. Masalan maisemaa: taajamaa, vesistöä ja maaseutua (Kuvat: Elina Virtanen).

### 5.3.3 Liikenne

Suunnittelualan liikenteellinen saavutettavuus on seudullisesti erinomainen. Masalan juna-asema ja bussiliikenteen runkolinjat tarjoavat suurelle osalle alueen asukkaista hyvän joukkoliikenteen palvelutason: lähijuna ja bussiyhteydet ovat hyvät sekä Kirkkonummen kuntakeskukseen että Espoon ja Helsingin suuntiin. Masalan asema sijaitsee suunnittelualan keskellä ja rantarata kulkee Masalan keskustan itäpuolella. HSL:n lähijunilla matka kuntakeskukseen kestää noin kymmenen minuuttia ja Helsingin keskustaan lyhyimmillään noin puoli tuntia. Junaliikenteen lisäksi runkomainen bussiyhteys palvelee Masalantieltä ja Sundsbergintieltä kuntakeskukseen sekä Espoon Matinkylään (tilanne v. 2021), josta on vaihtoyhteys Helsingin suuntaan metrolla. Ilta-myöhälle on suorat bussiyhteydet Helsinkiin. Lisäksi koululaisliikenteen bussilinjat kulkevat Masalasta Sepänkyläntietä Lapinkylään ja Masalantietä Kauklahteen sekä Masalasta Hirsalaan.

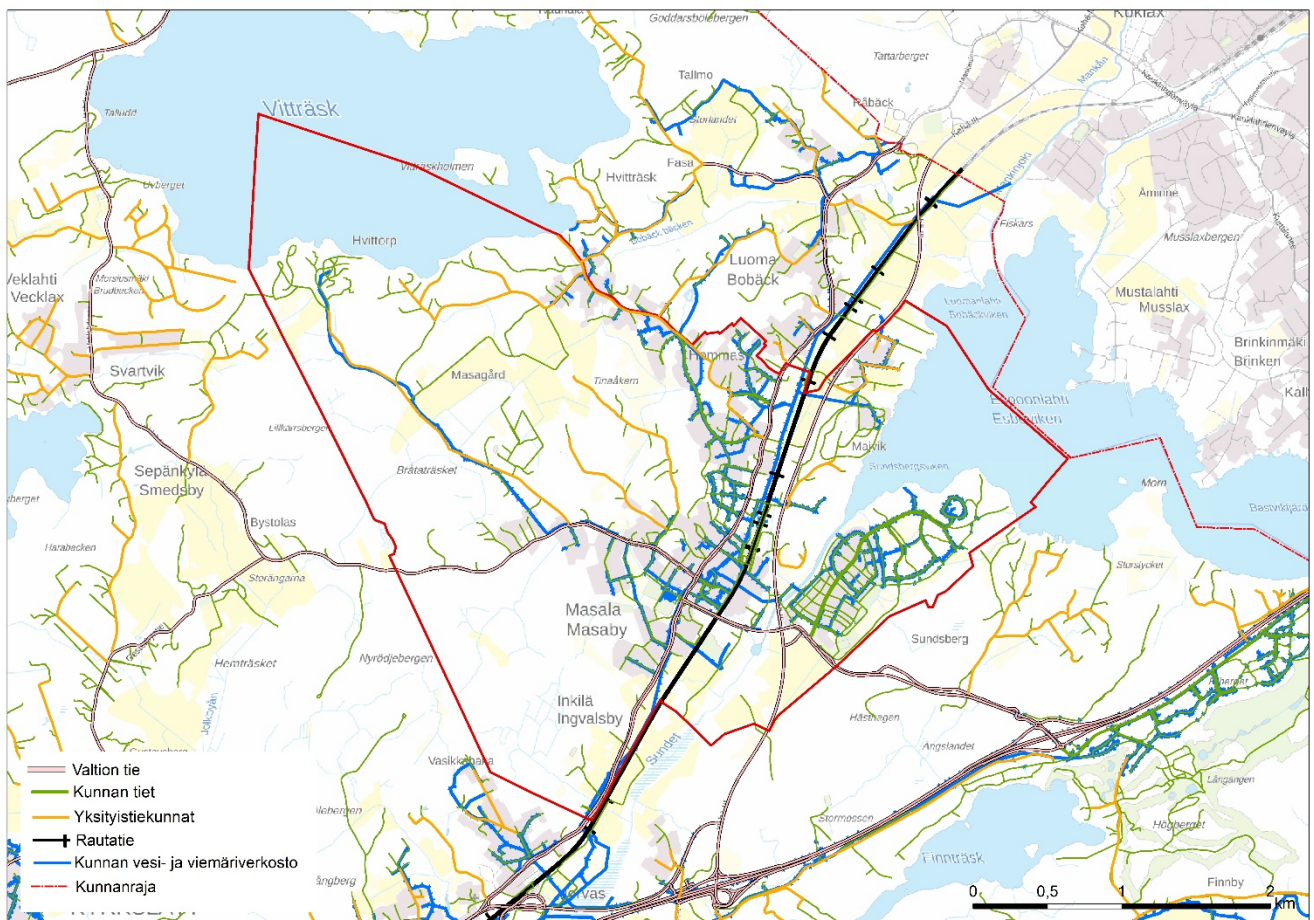
Kehä III tarjoaa nopeat henkilöautoyhteydet esimerkiksi Espooseen ja Helsinki-Vantaan lentokentälle. Sundsbergintietä pitkin on sujuvat yhteydet Länsiväylälle ja sitä kautta Etelä-Espooseen ja Helsinkiin. Masalantie toimii tällä hetkellä Masalan keskustan pääväylänä ja kunta on sitoutunut kehittämään sitä kaupunkimaiseksi kaduksi. Lisääntyvä asukasmäärä tulee lisäämään merkittävästi ajoneuvoliikennettä ja uusia katuyhteyksiä joudutaan rakentamaan. Erityisesti paine Kehä III:n eritasoliittymien rakentamiselle kasvaa. Kehä III:n nykyiset liittymät eivät ole liikenneturvallisia ja vireillä olevassa Kehä III:n tiesuunnitelman muutoksessa mahdollistetaan kahden eritasoliittymän toteuttaminen suunnittelualueelle (Masalanportti ja Majvikinportti, tilanne vuonna 2021).

Seudulliset pääliikenneyhteydet, rantarata ja Kehä III, jakavat suunnittelualan kahdeksi erilliseksi alueeksi. Molempien liikenneyhteyksien estevaikutus on yksi suunnittelu keskeisistä haasteista, sillä ne kulkevat pohjois-etelä -suunnassa suunnittelualan läpi.

Seudulliset pääpyöräilyreitit kulkee Masalantien varressa Kirkkonummen kuntakeskukseen ja Luoman kautta Espoon Kauklahteen sekä Sundsbergintien varressa Sarvikin kautta Etelä-Espooseen. Paikalliset jalankulku- ja pyörätiet yhdistävät alueen maankäytön seudullisiin pääpyöräilyreitteihin.

Toiminnallisina sisäisinä pääväylinä suunnittelualueella toimivat Masalantie, Sundsberginte ja Sepänkyläntie, jotka ovat osittain ELY-keskuksen hallinnoimia teitä ja osittain kunnan katuja.

Masalantie (Vanhan Rantatie) on suojeltu suunnittelualan asemakaavoissa historiallisena tielinjana.



Kuva 16. Masalan osayleiskaavan suunnittelualan nykyinen vesihuolto ja tiestö.

### 5.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee yksi sähköasema ja kolme voimalinjaa, jotka ovat Estlinkin (150 kV), Fingridin (110 kV) ja Carunan (110 kV) ylläpitämiä. Lisäksi alueella on Gasum Oy:n maakaasun siirtoputki, Masalan paineenvähennysasema sekä paikallisten energiayhtiöiden omistamaa maakaasun jakeluputkistoa.

Masalan taajaman asemakaavoitetut alueet kuuluvat kunnallistekniikan piiriin. Lisäksi kunnan vesi- ja viemäriverkosto ulottuu Hvittorpinpolun lähialueelle. Kaavaehdotuksen pohjoisosassa sijaitsee Luoman vesiosuus-kunta, joka rajautuu osin Masalan osayleiskaavan ja osin Luoman osayleiskaavan suunnittelualueeseen. Muutoin suunnittelualueen kiinteistöillä on kiinteistökohtainen vesihuolto.

### 5.3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen halki kulkeva Suuri Rantatie on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Alueella ei ole inventointien mukaisia valtakunnallisesti merkittäviä arvokkaita maisema-alueita.

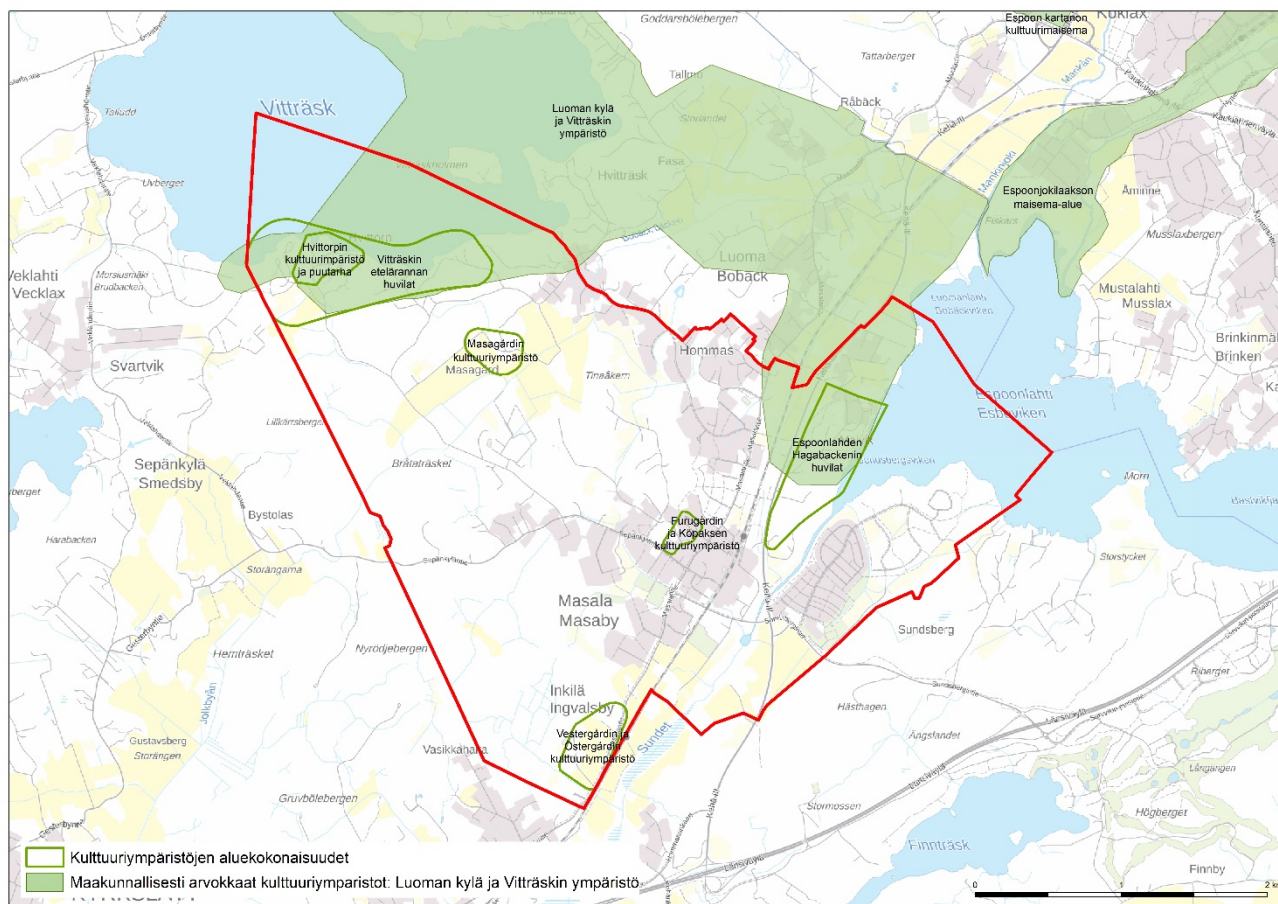
Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa on osoitettu kuusi kulttuuriympäristön aluekokonaisuutta (kuva 17). Näistä kaksi, Vitträsk-järven etelärannan huvilat sekä Espoonlahden Hagabackenin huvilat, on tunnistettu maakunnallisesti merkittäviksi Luoman kylän ja Vitträskin ympäristön kulttuurimaisemiksi. Kumpikin aluekokonaisuus on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi voimassa olevassa maakuntakaavojen yhdistelmässä sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi Uusimaa-2050 kaavan Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa.

Vitträskin huvilayhdyskunta on syntynyt Vitträsk-järven kallioisille ja metsäisille etelä- ja itärannoille 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa. Huvilat ovat tyyliltään vaihtelevia jugendin, myöhäisbarokin, 1920-luvun klassismin tai uusrenessanssin vaikutteita omaavia suurehkoja villoja. Espoonlahden huvilayhdyskunta on muodostunut lahden luoteisrannalle Hagabackenin rinteille ja Sundsbergin rannoille 1900-luvun alussa. Useat rakennuksista tuhoutuivat Porkkalan vuokrakauden seurauksena, mutta Hagabackenin mäellä on edelleen säilynyt edustava ryhmä huviloita. Osa huviloista, kuten Majvikin kivilinna, on arkkitehtonisesti korkealaatuisia jugendrakennuksia.

Suunnittelualueella sijaitsee neljä muuta kulttuuriympäristöä, joilla on maisemallinen, rakennushistoriallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo. Hvittorpin kulttuuriympäristö ja puutarha on osa Vitträsk-järven etelärannan huvilamaisemaa. Masalan vanhassa kyläkeskustassa kirkon pohjoispuolella sijaitsee Furugårdin ja Köpaksen kulttuuriympäristö, joka muodostaa Masalan kyläkuvassa perinteisen ja tunnusomaisen kokonaisuuden 1800-1900 -luvunvaihteen rakennuksista ja puutarhasta. Masagårdin kulttuuriympäristö sijaitsee suunnittelualueen luoteisosassa peltojen ympäröimällä niemekkeellä. Vanha tilakeskus on säilynyt ilmeeltään alkuperäisenä ja muodostaa eheän kokonaisuuden 1920-luvun maatarakennuksista. Vestergårdin ja Östergårdin vanhojen maatilojen muodostama kulttuuriympäristö sijaitsee Masalan ja Jorvaksen välissä Masalantien varressa, jossa avoin peltoalue tilojen välissä on osa maisemallista kokonaisuutta.

Taulukko 1. Masalan osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsevat kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet (Stadionark, 2015).

Kohdenumero	Kohdenimi	Alueeseen sisältyvät vuoden 2015 rakennusinventoinnin kohteet, nro:	Suojelustatus ennen vuotta 2015
ma(1224)	Vitträskin etelärannan huvilat	1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1194, 1232	Maakunnallisesti merkittävä Luoman kylän ja Vitträskin kulttuuriympäristö
ma(1225)	Espoonlahden Hagabackenin huvilat	1173, 1174, 1176, 1177, 1180, 11750, 11790	Maakunnallisesti merkittävä Luoman kylän ja Vitträskin kulttuuriympäristö
ma-p(1232)	Hvittorpin kulttuuriympäristö ja puutarha	1188, 1184, 1185, 1186	Maakunnallisesti merkittävä Luoman kylän ja Vitträskin kulttuuriympäristö
ma-p(1236)	Masagårdin kulttuuriympäristö	1195, 1196	Ei suojelustatusta.
ma-p(1237)	Furugårdin ja Köpaksen kulttuuriympäristö	1157, 1159, 1160, 1223, 11580, 12270	Kirkkonummen yleiskaava 2020, Masabyn ja Köpaksen historialliset kyläntontit.
ma-p(1226)	Vestergårdin ja Östergårdin kulttuuriympäristö	1150, 1151, 1152	Kirkkonummen yleiskaava 2020; rakennusperintökohteet.



Kuva 17. Masalan osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsevat kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet (Stadionark, 2015).

### 5.3.6 Rakennusperintö

Suunnittelualan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa (Stadionark, 2015) on ollut tavoitteena tunnistaa ne arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja alueet, jotka tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Kartoitetut kohteet ovat rakennettu ennen vuotta 2000. Inventoinnissa on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaat kohteet suojeluluokkiin 1–3. Arvokkaiden piirteiden säilyttämiseksi annetaan osayleiskaavassa yleisiä, kohde- tai aluekohtaisia kaavamääräyksiä ja ohjeita. Masalan osayleiskaavassa suojeluluokkaan 1 on sisällytetty sellaiset rakennus- ja aluekohteet, jotka on perusteltua säilyttää niiden erityisen kulttuurihistoriallisen arvo ja todistusvoiman takia. Suojeluluokkaan 2 on inventoinnin perusteella luokiteltu sellaiset rakennus- ja aluekohteet, joiden säilyttäminen on toivottavaa. Tarkemmat kohdekuvaukset ja perusteet luokitukselle on luettavissa rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnista.

Inventoidut kohteet, niiden suojeluluokka ja yleiskuvaus on esitetty taulukossa liitteessä 9.

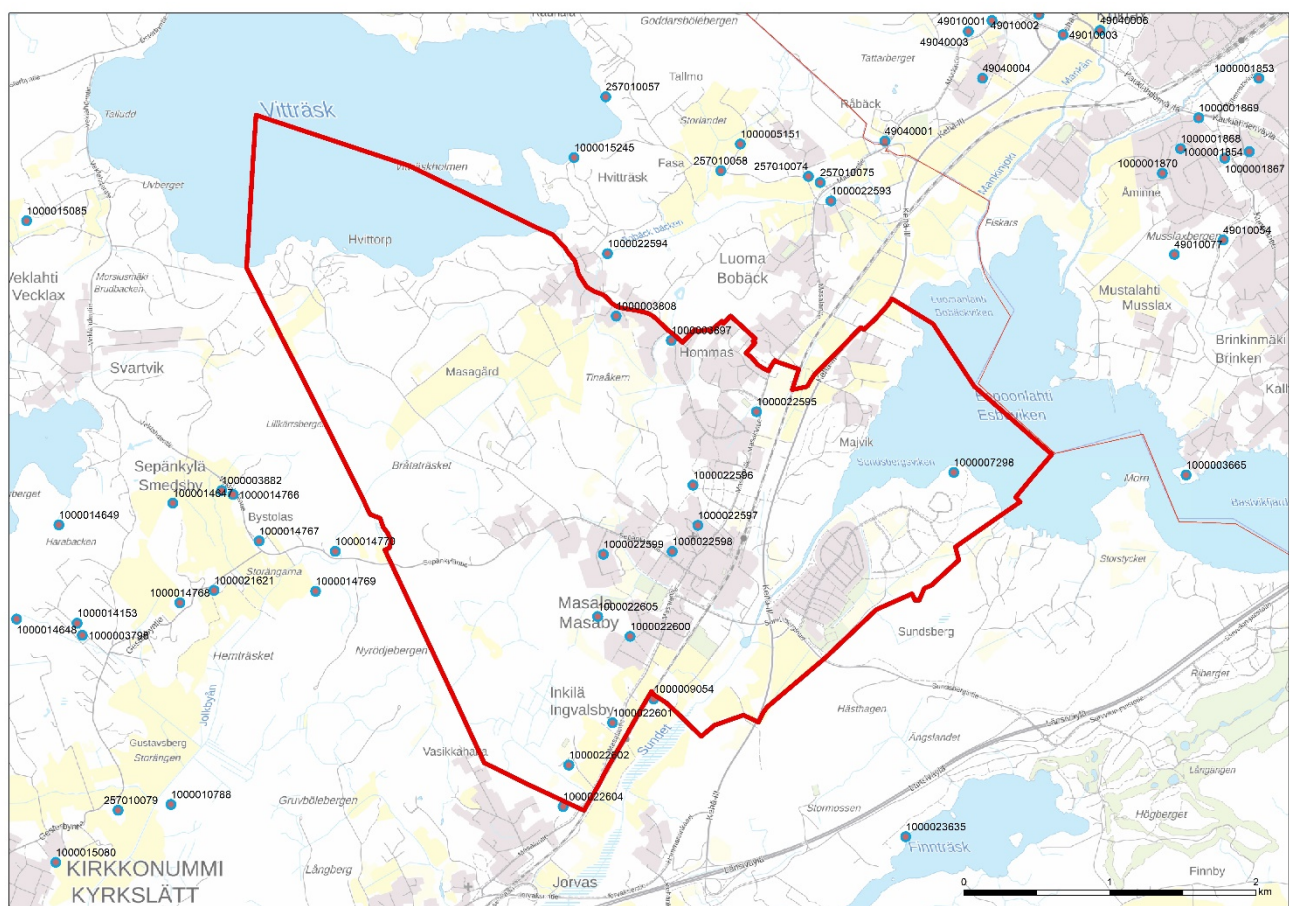
### 5.3.7 Muinaisjäännökset

Alueelle on laadittu vuonna 2012 Vitträskin arkeologinen inventointi (Museovirasto), jossa on kartoitettu esihistorialliset ja historialliset muinaisjäännökset ja irtolöytöpaikat sekä Porkkalan vuokra-ajan (1944–1956) sotahistorialliset kohteet. Porkkalan kohteiden osalta lähtötietoja saatiin Pekka Silvestin 2004 keräämien sotahistoriallisten aineistojen avulla. Vuoden 2012 inventoinnissa Masalan osayleiskaavan suunnittelualueelta tunnistettiin yhdeksän muinaisjäännöstä, kolme muuta kulttuuriperintökohdetta ja kaksi Porkkalan vuokra-ajan sotahistoriallista jäännöstä. Porkkalan vuokra-ajan sotahistoriallisia jäänteitä sijaitsee suunnittelualueella enemmän kuin mitä inventoinnissa on tullut ilmi, mutta kattavaa selvitystä koko kaava-alueelta sotahistoriallisten jäänteiden osalta ei ole olemassa.

Inventoidut kohteet on listattu kuvauksineen taulukossa 2 ja esitetty kuvassa 18.

Taulukko 2. Masalan osayleiskaavan suunnittelualueen arkeologisen inventoinnin kohteet (Museovirasto, 2012).

Kohdetunnus selvityksessä	Kohdenimi	Suojeluperusteet	Rauhoitusluokka
1000022595	Masala	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	2
1000022600	Hullus/Huttlus	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	2
1000022599	Nissniku	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	2
1000022598	Köpas	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	2
1000022597	Masaby	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	2
1000022596	Masaby 2	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	2
1000022601	Ingalsby	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	2
1000022602	Karras	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	2
1000007298	Bäthusudden	Historiallinen asuinpaikka, mahdollinen muinaisjäänös	ei määritelty
1000022605	Masala	Taisteluhauta-alue	ei määritelty
1000003808	Kuopila	Kivikautinen irtolöytö	ei määritelty
1000003897	Saunakallio	Kivikautinen irtolöytö	ei määritelty



Kuva 18. Masalan osayleiskaavan suunnittelualueen arkeologisen inventoinnin kohteet (Museovirasto, 2012).

### 5.3.8 Muistomerkit

Suunnittelualueella sijaitsee yksi suojeltava muistomerkki, Masalan punaisten haudat, joka on osoitettu suojeltavaksi Kirkkonummen yleiskaavassa 2020.



### 5.3.9 Ympäristön häiritteijät

#### Maisemahäiriöt

Suunnittelualueella Masalan taajamassa ja sen lähialueella ei ole erityisiä maisemahäiriöitä lukuun ottamatta alueen länsiosassa kulkevia voimalinjoja sekä rantaradan ja Kehä III aiheuttamaa kielteistä maisemavaikutusta. Edellä kuvattujen kohteiden lisäksi vähäisinä maisemavaurioina voidaan pitää pienjännitelinjoja, joita on rakennettu suunnittelualueelle useita. Suunnittelualueella väliaikaista maisemahäiriötä aiheuttaa paikoin voimakas täydennysrakentaminen.

#### Pilaantunut maa-alue

Masalan taajaman alueella on sijainnut muutamia, pinta-alaltaan suhteellisen pieniä, pilaantuneita maa-alueita. Kyseiset alueet on kunnostettu tai ne kunnostetaan pääsääntöisesti asemakaavoituksen toteuttamisen yhteydessä (tilanne vuonna 2021). Muita olemassa olevia pilaantuneita maa-alueita ei suunnittelualueelta ole tiedossa.

#### Melu

Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva Kehä III:n liikennemelu on ympäristöhäiriötekijä. Vuonna 2016 laaditussa Kehä III:n aluevaraussuunnitelman yhteydessä on selvitetty Kehä III:n aiheuttaman melun lisäksi Masalan alueen muita melulähteitä. Kehä III on merkittävin melulähde alueella, muita merkittäviä melulähteitä ovat Kehä III:n risteävä Sundsbergintie sekä Masalantie. Rautatien meluvaikutus kohdistuu pääosin Kehä III:n länsipuolelle sekä Luoman alueeseen, jossa rata alittaa Kehä III:n. Melulaskentojen mukaan 55 dB:n melutason ohjearvon ylittävällä tieliikenteen aiheuttamalla meluvyöhykkeellä asuu noin 50 asukasta. Suurin osa ohjearvot ylittävillä melutasoilla altistuvista asukkaista asuu Kehä III:n itäpuolella.

Uudenmaan ELY-keskuksen vireillä olevan Kehä III:n tiesuunnitelman yhteydessä on laadittu päivitetty meluselvitys (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Afry Finland Oy, 2020). Meluselvityksen mukaan Kehä III:lla ajaa nykytilanteessa (tilanne vuonna 2020) noin 12 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nykytilanteessa liikenteen melun keskiäänitaso 50–55 dB ulottuu suunnittelualueen pohjoisosassa Majvikin läheisyydessä sekä Masalantietä että Kehä III:sta reunustaville kiinteistöille. Osassa näistä kiinteistöistä on asuinpientaloja. Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti asumiseen käytettävien alueiden raja-arvo on 55 dB keskiäänitaso. Meluennusteen mukaan vuonna 2040 vuorokaudessa Kehä III:lla liikennöi noin 21 000 ajoneuvoa ja tällöin melu leviää nykyistä useammalle kiinteistöille ja etenkin Kehä III:n välittömässä läheisyydessä melunousee yli 70 dB:n. Toisaalta vireillä olevassa tiesuunnitelman muutoksessa (tilanne vuonna 2021) esitetään tarvittavat melunsuojastoimenpiteet.

Suunnittelualueella ei sijaitse nykyisiä meluvällejä tai aitoja lukuun ottamatta Kehä III:n varrella toteutettua melusuojarakennetta (n. 125 m pitkä meluaita), joka suojaa Kartanonrannan asuntoaluetta. Melutorjunta on mitoitettu Kehä III:n aluevaraussuunnitelmassa sekä valmistilla olevassa Kehä III:n tiesuunnitelmassa tieliikenteen aiheuttaman päiväajan 55 dB:n melutason mukaan. Aluevaraussuunnitelmassa sekä tiesuunnitelmassa esitetään Kehä III:n varteen melusteitä noin kahden kilometrin pituudelta. Melusteet sijoittunevat tulevan Masalan eritasoliittymän pohjoispuolelle, tulevan Majvikin eritasoliittymän pohjoispuolelle, Luomanlahden pohjoispuolelle sekä Luoman ylikulkusillan kohdalle. Kehä III:n tiesuunnitelma ei huononna melutilannetta sen viereisillä asuinalueilla meluntorjunnan toteutuessa, vaan melutilanne paranee nykytilanteeseen verrattuna. Kohdissa, joihin ei ole suunniteltu melusteitä, meluvyöhykkeet levenevät jonkin verran nykytilanteesta, mutta vaikutukset eivät ole meluselvitysten mukaan merkittäviä esimerkiksi virkistyskäytön näkökulmasta.

Esitetyistä Kehä III:n meluntorjunnan ratkaisuista huolimatta suunnittelualueelle jää joitain asuinrakennuksia ohjearvon ylittävillä melualueilla. Kyseiset rakennukset sijaitsevat jo nykyisellään ohjearvot ylittävällä melualueella ja näiden suojaaminen sijainnista ja korkeusasemasta johtuen vaatii erikoisratkaisuja. Meluntorjunta näiden kohteiden osalta päätetään osin seuraavissa tiesuunnitelman suunnitteluvaiheissa, osin asemakaavoituksen yhteydessä.

#### Tärinä

Suunnittelualueen läpi kulkee rantarata, jonka junaliikenteen aiheuttamaa tärinähaittaa on tutkittu useassa Kirkkonummen kunnan alueella tehdyssä melu- ja tärinäselvityksessä. Ympäristönsuojelulain mukaan liikennetärinä ei saa aiheuttaa vaurioita rakennuksille eikä kohtuutonta häiriötä rakennuksissa oleville ihmisille.

Samoin maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetään, että yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mahdollisuudet terveelliseen elinympäristöön. Todettakoon, ettei rantaradalla sallita tärinää aiheuttavaa tavaraliikennettä.

Viimeisin tärinätutkimus on tehty Masalanportin asemakaavahankkeen yhteydessä (FCG Oy, 2018). Kyseisessä asemakaavassa lähimmät asuinrakennukset osoitetaan noin 50 metrin etäisyydellä rantaradasta. Asuinkorttelit sijoittuvat raportin mukaan vähintään tärinäluokkaan C, joka on Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n suositusten mukainen uudisrakennusten vähimmäistavoitetärinäluokka. Tärinä selvitetään osayleiskaavan suunnittelualueella jatkossakin asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavoissa osoitettavat asuin-korttelit on sijoitettava tärinätutkimuksissa vähintään tärinäluokkaan C.

## 5.4 Luonnonympäristö

### 5.4.1 Maisemarakenne

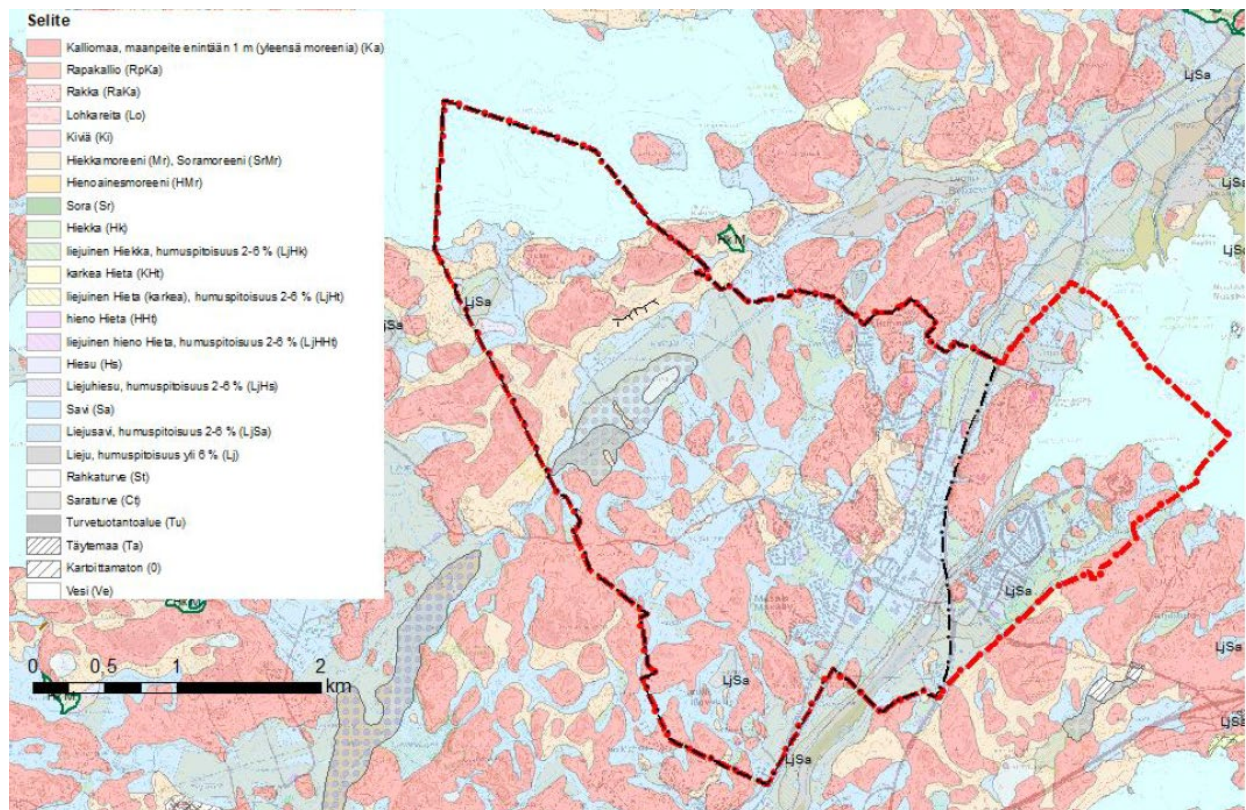
Maisemallisesti suunnittelualueutta hallitsee voimakkaasti koillisesta lounaaseen suuntautuva murroslaakso, joka jatkuu koko kunnan halki Kantvikista Espoonlahteen. Murroslaakson pohjalla kulkee Sundet-puro, jonka ympärillä olevat savimaat ovat viljelykäytössä. Toinen hieman pienempi murroslaakso sijaitsee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

Rantarata ja historiallinen Vanha Rantatie, joka tunnetaan myös Kuninkaantienä (nykyinen Masalantie) kulkevat suunnittelualueella murroslaakson pohjoisreunalla. Masalan taajama on muodostunut sen reunalle. Maiseman pienipiirteisyyden vuoksi muita selkeitä yhteyslinjoja maisemasta ei löydy, joten itä-länsi suunnassa kulkevat Sepänkyläntie ja Sundsbergintie mutkittelevat kalliokohoumien välissä ja paikoin nousevat kulkemaan kallioharjanteiden yli.

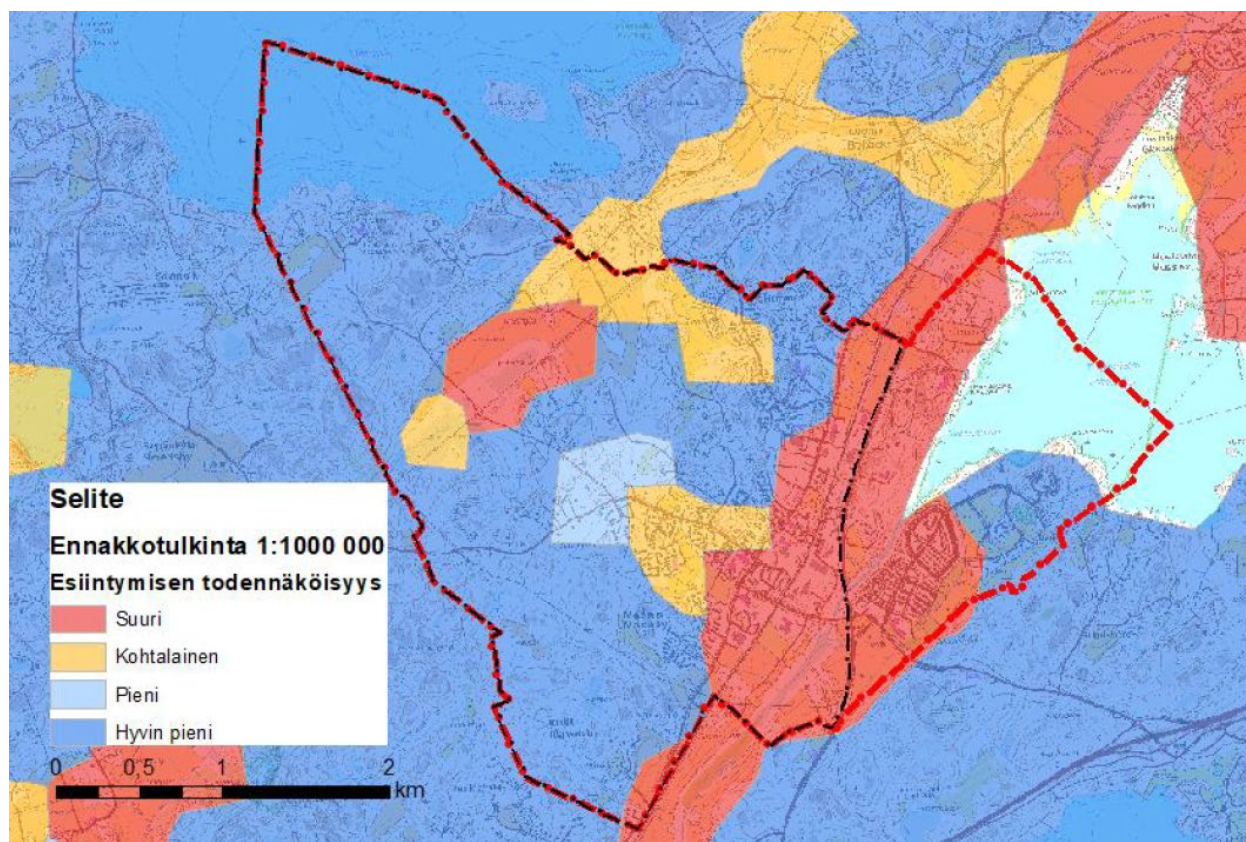
### 5.4.2 Maaperä ja rakennettavuus

Kirkkonummelle tyypillisesti suunnittelualueen maaperä vaihtelee pienipiirteisesti 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. Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesialueita. Lähin vedenhankinnan kannalta tärkeäksi luokiteltu pohjavesialue sijaitsee Vitträskin järven pohjoispuolella.

Geologian tutkimuskeskus GTK on tutkinut happamien sulfaattimaiden esiintymistä Suomen rannikoilla, ja esiintymistodennäköisyys sulfaattimaille myös Masalan seudulla on suuri. GTK:n happamien sulfaattimaiden ennakkotulkinta-aineiston mukaan Masalantien ja Espoonlahden välisellä alueella sekä Masagårdin alueella on suurella todennäköisyydellä sulfaattimaita (kuva 20).



Kuva 19. Maaperä Masalan alueella (lähde GTK). Osayleiskaavan valmisteluaineiston mukainen suunnittelualue rajattu punaisella ja Kehä III merkattu mustalla pistekatkoviivalla.



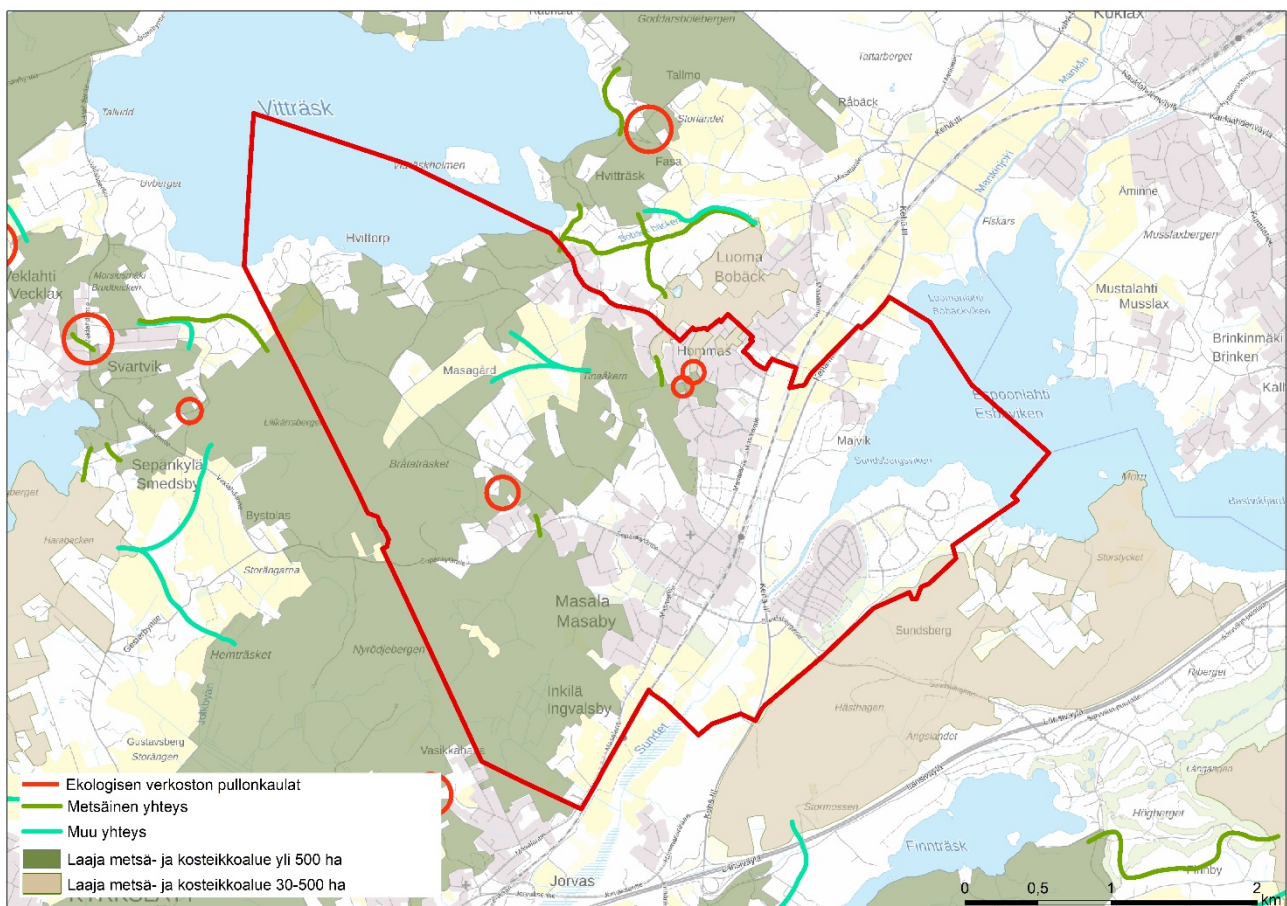
Kuva 20. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys GTK:n happamien sulfaattimaiden ennakkotulkinta-aineiston mukaan suunnittelualueella. Osayleiskaavan valmisteluaineiston mukainen suunnittelualue rajattu punaisella ja Kehä III merkattu mustalla pistekatkoviivalla.

Happamien sulfaattimaiden haittojen torjumiseen suunnattu esiselvitys (2018) on laadittu Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) johdolla yhteistyössä 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. Paras tapa ehkäistä sulfaattimaiden aiheuttamia haittoja on maankäyttötapojen muuttaminen. Ennaltaehkäisy eli sulfidivapitoisen maaperän koskemattomuus olisi vaihtoehtoista tehokkain, mutta mikäli tämä ei yhdyskuntarakenteellisesti ole järkevää, voidaan riskejä hallita muun muassa pohjaveden korkeuden säätelyllä ja pitämällä pohjaveden korkeus tasaisena ympäri vuoden. Virtaamien ja valunnan säätelyllä voidaan osaltaan vaikuttaa vesistöihin kohdistuviin happamuuspiikkeihin. Sulfaattimaat tulee huomioida hulevesien hallinnan toimenpiteissä.

Tarkempi selvitys happamien sulfaattimaiden esiintymisestä ja niiden huomioimisesta suunnittelussa toteutetaan Masalan taajaman ja Masagårdin alueilta asemakaavahankkeiden yhteydessä.

### 5.4.3 Ekologiset yhteydet

Suunnittelualan viherverkoston rungon muodostaa alueen länsiosasta alkava keskusmetsä ja siitä pohjoiseen kohti Vitträsk-järven rantaan ulottuva laaja, yhtenäinen metsäalue. Suunnittelualan keskiosassa ekologisen verkoston katkaisee rantaradan, Kehä III:n ja Masalan ja Kartanonrannan tiiviisti rakentuneiden taajamien kokonaisuus. Alueen eteläpuolella, Länsiväylän suunnassa, sijaitsee toinen melko laaja metsäalue. Tältä väliltä puuttuu kuitenkin ekologinen yhteys, joka mahdollistaisi eläimistön siirtymisen metsäalueelta toiselle. Yhteyttä on suunniteltu muun muassa ELY-keskuksen laatimassa Kehä III:n aluevarausuunnitelmassa sekä tiesuunnitelman luonnosvaiheessa. Näissä suunnitelmissa osoitetaan sijainti vihersillalle suunnittelualan eteläpuolelta.



Kuva 21. Ekologinen verkosto nykytilassa: yhteydet ja laajat yhtenäiset metsäalueet.

#### 5.4.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu vuonna 2015 Kirkkonummen Masalan ja Luoman alueen luontoselvitys (Enviro). Lisäksi suunnittelualueetta koskevat Jorvaksen luontoselvitys (Keiron Oy, 2014), Kirkkonummen Masalan länsipuolisen alueen luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 2017) sekä Suvimäen ja Majvikin asemakaavan luontoselvitys (Enviro, 2015).

Kirkkonummi kuuluu hemiboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen. Osayleiskaavan suunnittelualue kuuluu Uudenmaan eliömaakuntaan ja sijoittuu hemiborealisen metsäkasvillisuusvyöhykkeen sisällä ”lounainen rannikkomaa” -lohkoon. Seudulla vallitsevat metsätyypit ovat lehtomainen kangasmetsä ja tuore kangasmetsä. Alueella ei ole laajoja suoyhdistymiä. Selvitysalueen kasvillisuus on suurimmaksi osaksi tuoreita, kuivia tai lehtomaisia kankaita, mutta alueelta löytyy myös lehtoja ja avokallioita. (Enviro, 2015.)

Masalan ja Luoman alueen luontoselvityksessä sekä Jorvaksen luontoselvityksessä on inventoitu alueella esiintyvät luontotyypit sekä jaoteltu arvokkaat luontokohteet arvoluokkiin:

6. Kansainvälisesti arvokkaat alueet
5. Valtakunnallisesti arvokkaat alueet
4. Maakunnallisesti arvokkaat alueet
3. Paikallisesti erittäin arvokkaat alueet
2. Paikallisesti arvokkaat alueet
1. Joitakin luontoarvoja
0. Ei erityisiä luontoarvoja

Selvitysalueelta ei arvioitu luontokohteita valtakunnallisesti tai kansainvälisesti arvokkaiksi alueiksi. Selvitysalueella on 13 maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi arvioitua luontotyyppikuviota ja ne kaikki rajoittuvat Espoonlahden-Saunalahden Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan alueeseen. Paikallisesti erittäin arvokkaita alueita suunnittelualueella on 38 kappaletta. Lakisääteisiä suojelukohteita eli luonnonsuojelulain tarkoittamia suojeltuja luontotyyppiä on suunnittelualueella kolme kappaletta.

Luontokohteista maakunnallisesti ja paikallisesti erittäin arvokkaiksi arvetut kohteet on osoitettu suojeltaviksi eli ne osoitetaan kaavakartalla luo-merkinnällä. Luo-46 – luo-105 -merkinnät perustuvat Jorvaksen luontoselvitykseen (Keiron Oy, 2014) ja luo-109 – luo-365 Masalan ja Luoman luontoselvitykseen (Enviro, 2015).

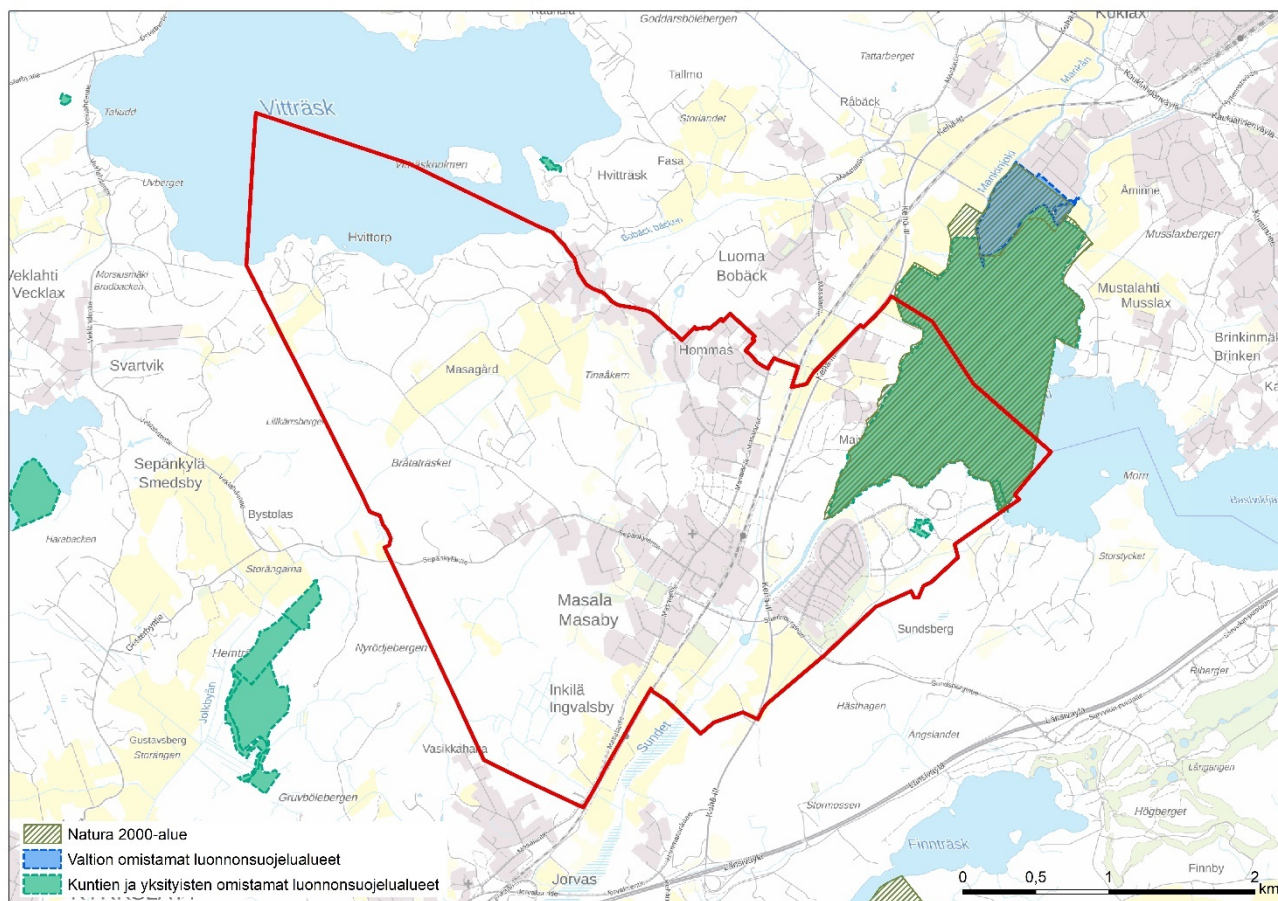
Kaavaselostuksen liitteessä 6 on esitetty luontokuvioiden luokittelu luontoarvojen mukaan.

#### 5.4.5 Suojelualueet

Suunnittelualueella sijaitsee osa Espoonlahden Natura 2000 -verkostoon kuuluvasta alueesta, joka käsittää pääasiassa ruovikkoista merenlahtea ja siihen rajautuvia lehtoja, niittyjä ja hakamaita. Espoonlahden pohjukka on maakunnallisesti arvokas lintualue. Alueella on merkitystä vesi- ja kosteikkolinnuston pesimäalueena sekä muutonaikaisena levähdyspaikkana. Espoonlahden vesialueen rajaus on valtakunnallisen lintuvesien suojeluohjelman mukainen, ja Natura-alueen suojelutavoitteet toteutetaan vesilain ja/tai luonnonsuojelulain nojalla. Myös Vitträskén järvi on maakunnallisesti arvokas lintualue.

Natura-alueen lisäksi Kartanonrannassa sijaitsee Laamanninpuiston 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.



Kuva 22. Osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsevat luonnonsuojelualueet.

#### 5.4.6 Luontodirektiivin liitteen (iv) lajit

Suunnittelualueella esiintyy merkittäviä eliölajeja, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty Luonnonsuojelulain 49 §:n luontodirektiivin liitteen IV (a) mukaisesti. Suunnittelualueelta on Uudenmaan ELY-keskuksen liito-oravakannan, Kirkkonummen kunnan keräämien liito-oravahavaintojen sekä Kirkkonummen Masalan ja Luoman osayleiskaavojen alueen liito-oravaselvityksen (Luontoselvitys Metsänen, 2019) perusteella useita havaintopisteitä.

Liito-oravaselvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeitä alueita (ydinalueita) yhteensä 17 kappaletta.

Havainnot levittäytyvät ympäri suunnittelualueen. Laajoja ydinalueita on etenkin Espoonlahden rannoilla sekä suunnittelualueen keskiosassa laajoilla metsäalueilla. Osa havainnoista on hyvin lähellä nykyistä asutusta. Yksittäisiä havaintoja on Vitträskin eteläpuoliselta metsäalueelta sekä alueen keskiosan keskumetsästä.

Selvitysalueella tai sen tuntumassa on viime vuosina tehty havaintoja karhusta ja ilveksestä. Espoonlahdella on useita rauhoitetun, erityisesti suojellun ja vaarantuneen meriupskuoriaisen elinpaikkoja.

## 6 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

### 6.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla ratkaistaan kunnan yhdyskuntakehityksen kannalta Masalan alueen maankäytön kehityssuunnat ja varaudutaan Masalan taajaman tuntuvaan kasvuun. Pääsääntöisesti osayleiskaavan alueelle kaavoitetaan asumista ja lähivirkistysalueita sekä varataan alueet maa- ja metsätaloudelle ja palvelutoiminnalle. Maankäytön suunnittelutavoitteet sovitetaan yhteen muun muassa alueen vallitsevien erityispiirteiden, luonto- ja kulttuuriarvojen sekä paikallisten tarpeiden kanssa siten, että maankäyttökäytön ja vallitsevan luonnon- ja kulttuuriympäristön kesken saavutetaan tasapainoinen elin- ja toimintaympäristö. Niin ikään elinkeinoelämän kehittämistarpeet on otettu huomioon.

Osayleiskaavan tavoitteena on paitsi eheyttää yhdyskuntarakennetta myös vaalia alueen luonnon monimuotoisuutta. Osayleiskaavan avulla ohjataankin asumista siten, että ekologiset verkostot säilyvät toimintakelpoisina ja alueen viherverkosto muodostaa mahdollisimman yhtenäisen kokonaisuuden.

Kuntastrategian mukaan kunnan tavoitteena on enimmillään kahden prosentin vuosittainen väestönkasvu. Masalan taajama sekä itäinen Kirkkonummi on ollut yksi kunnan kehittämisen tärkeimpiä alueita. Pääosa uudesta asumisesta pyritään sijoittamaan osayleiskaavan suunnittelualueella Masalan taajamaan hyvän joukko liikenteen palvelutason alueelle. Täydentävä asuntorakentaminen keskittyy etenkin Masalan asemansuudulle ja sen lähituntumaan. Tavoite toteuttaa Kirkkonummen kunnan, Uudenmaan maakuntakaavan, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä MAL 2019 -suunnitelman tavoiteasettelua.

Kasvava asukasmäärä sekä varautuminen palvelujen järjestämiseen 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.

Uusien asemakaavoitettavien asuntoalueiden maankäyttö sovitetaan vallitsevaan maisemarakenteeseen kokonaisuudeksi siten, että osayleiskaava ohjaa riittävällä tarkkuudella myöhemmin laadittavia asemakaavoja.

### 6.2 Osayleiskaavan käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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). Kaava kuulutettiin vireille 30.1.2014.

Osayleiskaavan valmisteluaineisto asetettiin nähtäville kuntatekniikan lautakunnan 26.10.2017 (§ 52) päätöksen mukaisesti. Kaavan valmisteluaineistoa käsitellään kappaleessa 6.4.

Osayleiskaavaehdotuksen valmistelu perustuu kuntastrategian sekä kunnan maankäytön kehityskuvan lisäksi kunnanvaltuuston 5.9.2016 (§ 70) hyväksymään Masalan ja Luoman kehityskuvaan 2040.

### 6.3 Osallistaminen ja yhteistyö

#### 6.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti suunnittelun alkuvaiheessa määritellään kaavan osalliset. Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutokset saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osayleiskaavan osalliset on lueteltu päivitettyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

### 6.3.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 21.11.2013 (§ 86) yhdyskuntatekniikan lautakunnassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin postitse alueen maanomistajille ja asukkaille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin vuonna 2021 suunnittelualueen laajentumisen johdosta. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 26.8.2021 (§ 99).

### 6.3.3 Paikkatietokysely

Ennen osayleiskaavatyön käynnistämistä luotiin paikkatietokysely (Mapita Oy, 2013) alueen asukkaille ja käyttäjille. 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 muun muassa 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 nousivat esille Masalan kuntoradat ja Keskusmetsän viheralueet, jotka koettiin tärkeinä ja mielenkiintoisina maisemina.

Paikkatietokyselyn tuloksia on hyödynnetty osayleiskaavatyössä.

### 6.3.4 Viranomaisneuvottelu

Kaavoituksen alkuvaiheessa järjestettiin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 19.9.2013. Viranomaisneuvottelussa käytiin läpi näkökulmia kunnan sekä ELY-keskuksen asettamiin suunnittelun lähtökohtiin. Lisäksi neuvottelussa keskusteltiin osayleiskaavatyössä tarvittavista selvityksistä.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun jälkeen pidettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa työneuvottelu 28.1.2020. Työneuvottelussa keskusteltiin muun muassa osayleiskaavan suunnittelualueen luontoarvojen huomioimisesta kaavassa sekä suunnittelualueen rakentamispaineesta.

## 6.4 Kaavan valmisteluaineisto

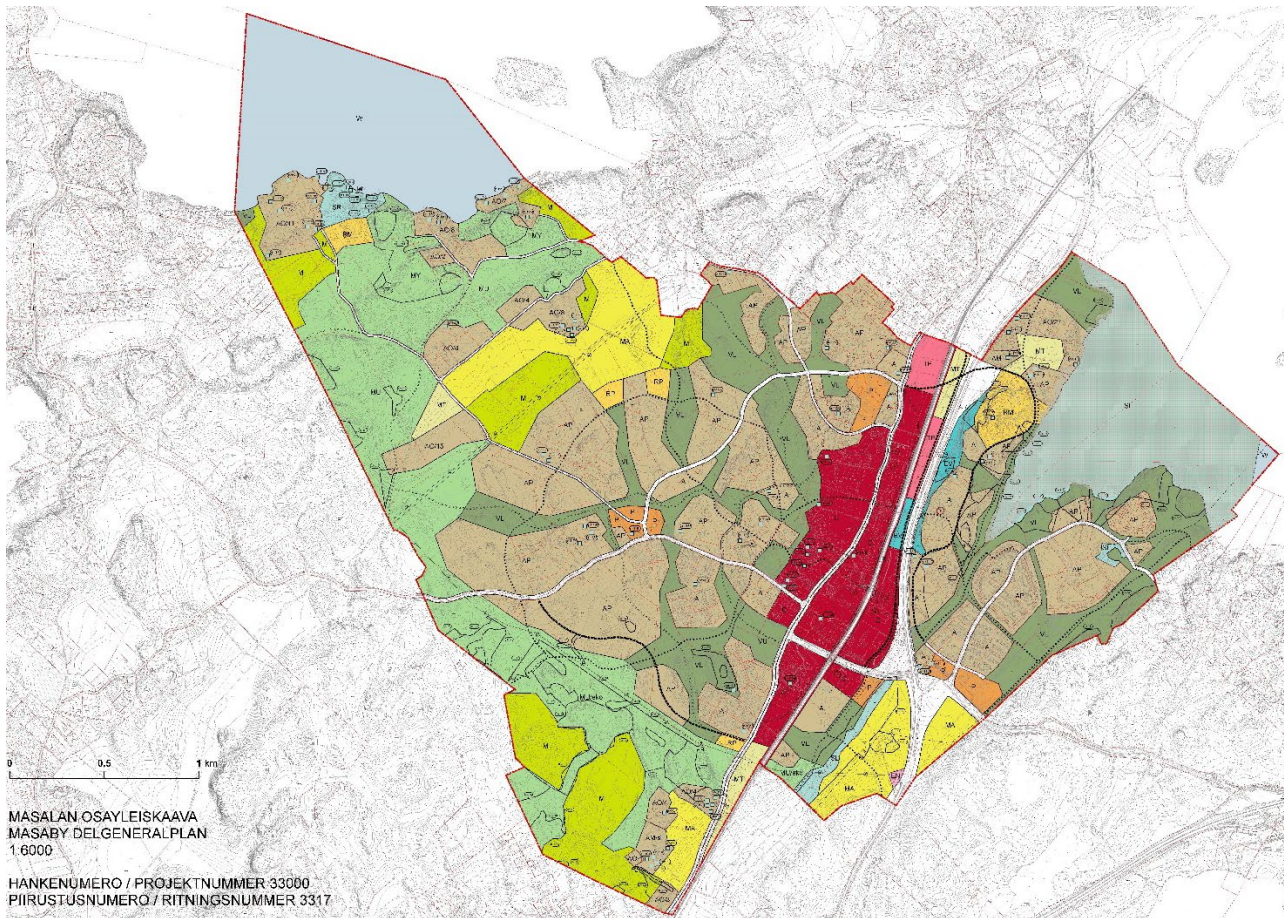
Osayleiskaavan valmisteluaineisto käsiteltiin kuntatekniikan lautakunnassa 30.8.2017 (§ 18) ja 26.10.2017 (§ 52). Lautakunta asetti valmisteluaineiston julkisesti nähtäville kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa 30 päivän ajaksi 13.11.-15.12.2017. Nähtävillä olon aikana järjestettiin suunnitteluaineistoa koskeva asukastilaisuus, jossa aineisto esiteltiin ja osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä. 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. viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä.

Valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 31 lausuntoa ja 39 mielipidettä. Lausunnoissa nousi esiin monipuolisesti erilaisia teemoja esimerkiksi suunnittelualueen luontoarvojen huomioimiseen, liikenteen järjestämiseen sekä kaavan mahdollistamaan asukasmäärään liittyen. Mielipiteiden keskeisinä teemoina nousivat esiin muun muassa Keskusmetsän tärkeäksi koetut viher- ja virkistysalueet, mielipiteenantajien omistamien kiinteistöjen rakennusoikeus ja osayleiskaavan vaikutus rakennusoikeuteen sekä muut kaavan valmisteluaineistossa osoitetut oman lähiseudun maankäytön muutokset.

Valmisteluaineistossa osoitettiin merkittävä määrä asumista etenkin suunnittelualueen keskiosaan, Masalan taajamaan. Keskustatoimintojen alueita (C) osoitettiin kaavan valmisteluaineistossa pinta-alalta lähes 70 hehtaaria. Vastaavasti rivi- ja kerrostalot sallivia asuntoalueita (A) osoitettiin lähes 80 hehtaaria sekä pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) yhteensä liki 215 hehtaaria. Kaavan valmisteluaineistossa osoitettiin myös merkittävä määrä uusia palvelujen ja hallinnon alueita (P) sekä uusia tieyhteyksiä.



Valmisteluaineistosta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta kaavoitusta on jatkettu laatimalla kaavaehdotus. Tarkemmin valmisteluaineiston lausunnoista ja mielipiteistä johdetuista tavoitteista on esitetty kaava-selostuksen kappaleessa 7.4.3.



Kuva 23. Vuonna 2017 nähtävillä ollut Masalan osayleiskaavan valmisteluaineiston kaavakartta.

## 7 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

### 7.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Niiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia toteuttamista.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

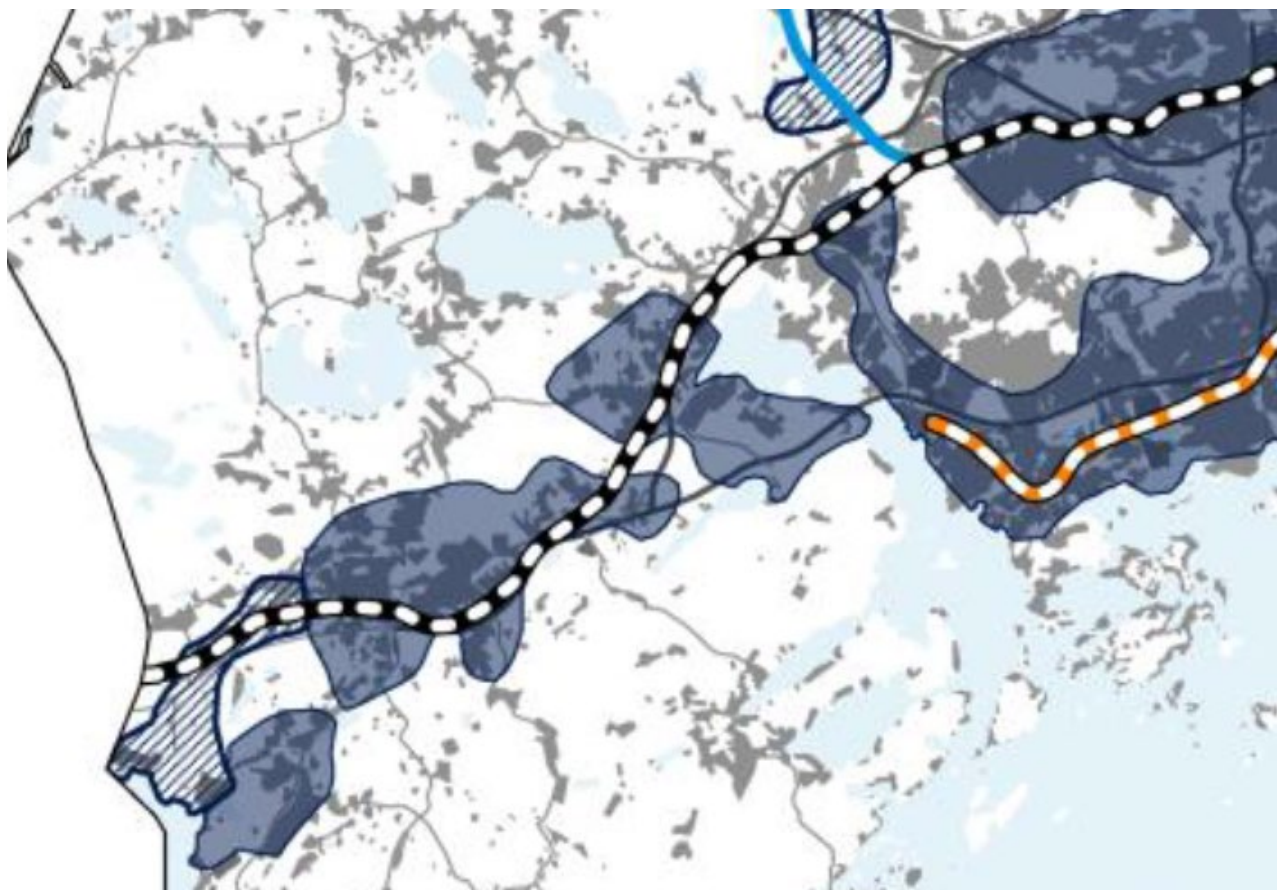
Masalan osayleiskaavaa koskee kaikki tavoitekokonaisuudet. Kutakin tavoitekokonaisuutta ja sen toteutumista Masalan osayleiskaavassa on kuvattu tarkemmin kappaleessa 8.4.

### 7.2 Seudullisista strategioista johdetut tavoitteet

Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma (MAL 2019-suunnitelma) on hyväksytty Kirkkonummen kunnanvaltuustossa (2.9.2019, § 75). Suunnitelmassa on laadittu päivitetty kuvaus siitä, miten seutua kokonaisuudessa pitäisi kehittää vuosina 2019–2050. Tavoitteena on vähäpäästöinen, houkutteleva, elinvoimainen ja hyvinvoiva Helsingin seutu. Suunnitelmassa on osoitettu myös konkreettiset toimet, joilla tavoitteisiin päästään vuoteen 2030 mennessä. Näitä ovat muun muassa seudullisesti määritellyt maankäytön ensisijaiset kehittämisvyöhykkeet, kuntakohtaiset asuntorakentamissuunnitelmat ja asemakaavataavoitteet sekä liikennehankkeet ja -toimenpiteet.

Asumisen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittumisen lähtökohtana on sijoittuminen seudun ensisijaisille kehittämisvyöhykkeille eli erityisesti asemaseuduille ja keskuksiin. Masalan osayleiskaava sijoittuu kyseiselle kehittämisvyöhykkeelle lähes koko suunnittelualueeltaan, vain suunnittelualueen äärimäiset länsiosat eivät kuulu edellä mainittuun vyöhykkeeseen.

MAL 2019-suunnitelmassa on määritelty kullekin Helsingin seudun kunnalle vuosittaiset asuntotuotannon ja asumisen kaavoitettavalle rakennusoikeudelle. Sopimus käsittää myös sopimuskaudella käynnistettävät seudulliset liikennehankkeet. Espoon kaupunkirata on yksi suunnittelukaudella käynnistyvistä hankkeista. Se palvelee myös Kirkkonummen kunnan tavoitteita ja edistää kunnan kehittymistä.



Kuva 24. Ote Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmasta (MAL 2019), jossa on merkattu tummanharmaalla nykyiset asuinalueet sekä teollisuusalueet. Sinisellä on merkattu seudun ensisijaisesti kehitettäviä alueita. Näihin lukeutuvat Masalan osayleiskaavan alueelta Kartanonrannan asuntoalue, Masalan taajama sekä Suvimäen ja Majvikin, Mustikkarinteen ja Kettukorven asemakaavahankkeiden suunnittelualueet.

## 7.3 Kunnan yleistavoitteet

### 7.3.1 Kuntastrategia

Kirkkonummen kunnanvaltuusto hyväksyi 18.12.2017 (§ 91) kuntastrategian 2018–2021. Strategiassa tavoitellaan Kirkkonummen vetovoiman merkittävää parantamista sekä hyvinvointipalveluiden kehittämistä. Strategiseksi päämääräksi on osoitettu Kirkkonummen elinvoiman ja positiivisen erottuvuuden vahvistaminen, kunta-laisten hyvinvoinnin edistäminen laadukkailla, kuntalaislähtöisillä ja kustannustehokkailla kaksikielisillä palveluilla sekä panostaminen kestäväan talouteen, yhteistyöhön ja osaamiseen. Tavoitteena on 1,5–2 % vuosittainen väestönkasvu.

Masalan osayleiskaavaa koskee väestönkasvun lisäksi kuntastrategiassa osoitetut elinvoimaiseen ja erottuvaan Kirkkonummeen liittyvät tavoitteet, joita ovat muun muassa maankäytön suunnittelun ja rakentamisen pääpainon suuntaaminen kunnan päätaajamiin ja radan varteen. Tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen asuntotuotanto eri tarpeisiin. Lisäksi tavoitteena on kehittää kuntakeskuksista entistä vireämpiä ja viihtyisämpiä kuntalaisten kohtaamispaikkoja, myös yritystonttien ja toimitilojen tarjontaa lisätään.

### 7.3.2 Väestötavoitteet

Kirkkonummen kuntastrategian 2018–2021 mukainen tavoite vuosittaisesta 1,5–2 % väestönkasvusta tarkoittaa noin vajaata 800 uutta asukasta kuntaan vuosittain. Kirkkonummen väestöennusteen (Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI Oy, 2021) mukaan väestö kasvaa vuosien 2020–2040 aikana noin 6 500 asukkaalla. Masalan taajaman ja Sundsbergin alueella asui ennusteen mukaan noin 11 200 asukasta. Sundsbergin alue käsittää käynnistyvän Sundsbergin osayleiskaavan, johon kuuluu myös Länsiväylän eteläpuoleinen Sarvvikin asuntoalue. Ennusteen kasvun pohjana toimii luonnollisen väestönkasvun lisäksi muuttovoitto muualta maasta

etenkin Masalan ja Sundsbergin väestönkasvun osalta. Myös kansainvälisen muuttoliikkeen merkitys Kirkkonummea kasvattavana tekijänä korostuu.

Ikäryhmittäin tarkasteltuna Masalan ja Sundsbergin alueilla alakouluikäisten vuotiaiden määrä vähenee kuten muuallakin Kirkkonummella ennusteen mukaan syntyvyyden laskun takia. Sen sijaan yläkouluikäisten ikäryhmä kasvaa merkittävästi Masalan alueella lähivuosina (2020–2025). Kirkkonummella maahanmuutto on selvästi havaittavissa. Kunnan asukkaista lähes 10 % puhuu äidinkielenään muuta kuin suomea tai ruotsia (tilanne vuonna 2021). Viime vuosien väestönkasvusta noin puolet on maahanmuuttoa. Niinpä kunnan on vaurauduttava muuttuvaan tilanteeseen hallitusti. Kieliryhmittäin vertailtuna vieraskielisten alakouluikäisten sekä yläkouluikäisten määrä kasvaa merkittävästi koko kunnassa, mutta etenkin Masalassa.

### 7.3.3 Hiilineutraalit kunnat -verkosto (HINKU)

Kirkkonummen kunta liittyi Hiilineutraalit kunnat -verkostoon 13.11.2017 (kv § 65). Liittymisen myötä kunta on sitoutunut vähentämään kunnan kasvihuonepäästöjä 80 % vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. HINKU-päästövähennystyötä ohjaa ja edistää Kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma SECAP (kv 8.3.2021 § 429). SECAP-suunnitelman myötä Kirkkonummi sitoutuu 31 konkreettisen toimenpiteeseen, joiden avulla kunta saavuttaa asetetun päästövähennystavoitteen vuoteen 2030 mennessä. Toimenpiteitä toteutetaan kuntaorganisaation sisällä, seudullisesti ja yhteistyössä eri sidosryhmien kanssa ja niiden toteutumista seurataan erilaisilla mittareilla. Seuraavat SECAP-suunnitelman toimenpiteet liittyvät kaavoitukseen:

- Lisätään vähäpäästöisen energian tuotantoa
- Siirrytään fossiilienergiasta vähäpäästöiseen energiaan
- Edistetään kestävästä yhdyskuntarakennetta täydentämällä keskustoja ja asemanseutuja sekä sijoittamalla uudet asuinalueet hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueille
- Edistetään vähäpäästöistä liikkumista parantamalla kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä sekä kehittämällä uudenlaisia liikkumisen palveluita

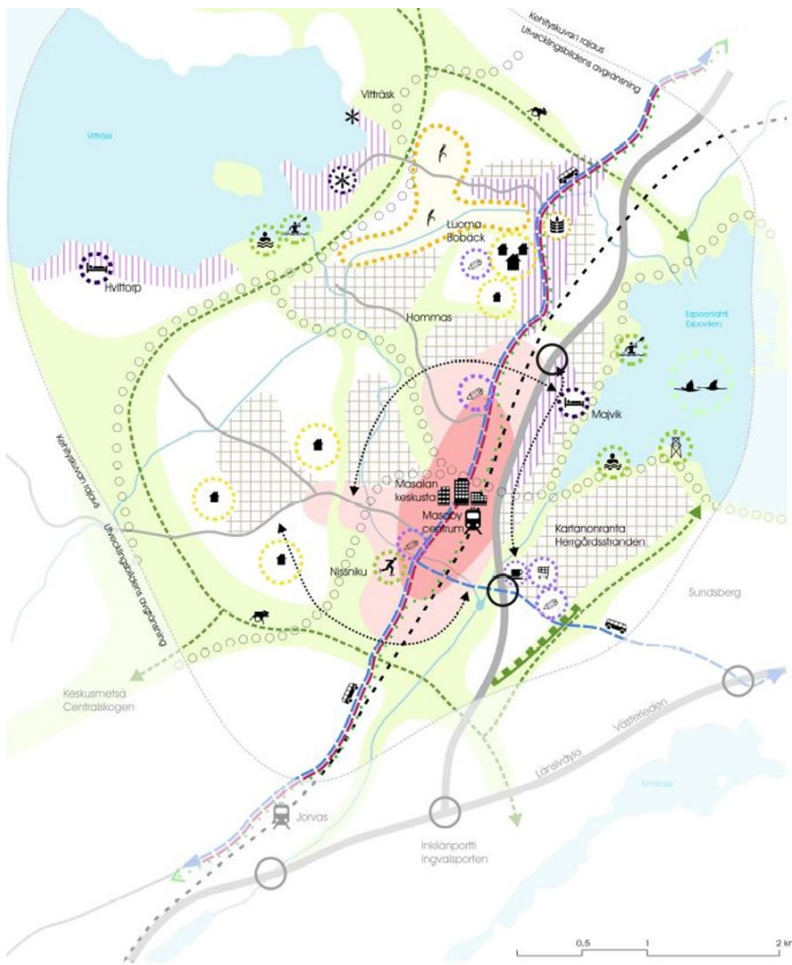
### 7.3.4 Masalan ja Luoman kehityskuva 2040

Kirkkonummen kunnanvaltuusto hyväksyi 5.9.2016 (§ 70) Masalan ja Luoman kehityskuvan 2040 – kaupunki lähellä luontoa. Sen yleisenä tavoitteena on asettaa kaiken maankäytön suunnittelun lähtökohdaksi kestävä yhdyskunnan rakentuminen. Muita kehityskuvassa asetettuja tavoitteita alueen kehitykselle ovat muun muassa siirtyminen vähähiiliseen yhteiskuntaan, Masalan asemanseudun kehittäminen, virkistys- ja ekologisten yhteyksien kehittäminen sekä Masalan kehittäminen lähipalvelujen keskuksena. 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.

Masalan keskustan ydinalue sijoittuu kehityskuvan mukaisesti Masalan aseman läheisyyteen (kuva 25). Keskusta-alue on esitetty kehityskuvassa pinta-alaltaan melko laajana. Olemassa olevia tai hallitusti tiivistyviä asuntoaluetta on sekä Masalan taajamassa että sen lähistöllä. Uusia asuntoalueita on osoitettu kehityskuvassa Masalan taajaman ympärille, ensisijaisesti taajaman länsipuolelle Sepänkyläntien sekä uuden kehämäisen ajoneuvoliikenneyhteyden äärelle. Myös Espoonlahden tuntumaan on osoitettu rantavyöhykettä lukuun ottamatta uusi asuntoalue. Edellä kuvattu uusi kehämäinen ajoneuvoliikenteen yhteys Sepänkyläntieltä on määrä toteuttaa Masalantielle sekä edelleen rantaradan ja Kehä III:n ylittäen Majvikin.

Vitträsk-järven rakennettu rantavyöhyke sekä osa Suvimäen ja Majvikin alueesta on osoitettu rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Suunnittelualueella on runsaasti viheralueita, joita pitkin kulkee viheryhteyksiä sekä tärkeitä virkistysreittejä. Espoonlahden lintuvesialue kuuluu Natura 2000 -verkostoon.



MERKKIEN SELITYKSET / TECKENFÖRKLARING

VIHERRAKENNE / GRÖNSTRUKTUR	
Laajat viheralueet	Omfattande grönområden
Viheryhteys	Grönförbindelse
Liikunta- ja virkistyspalvelu	Idrotts- och rekreationstjänst
Natura 2000-verkostoon kuuluva alue	Område som hör till nätverket Natura 2000
Seudullinen kevyen liikenteen yhteys	Regional förbindelse för gång- och cykeltrafik
Tärkeä virkistysreitti	Viktig rekreatiionsled
Tärkeä maiseman reuna	Landskapsmässigt viktig kant
ASUMINEN / BOSÄTTNING	
Masalan keskusta	Masaby centrum
Keskustamaisesti tiivistävyä / kerrostalovaltainen alue	Område som domineras av flervåningshus / blir centrumaktigt tätare
Olemassaoleva / tiivistävyä asuinalue	Befintligt bostadsområde / bostadsområde som blir tätare
Kyläkeskus	Bycentrum
Uudet asuinalueet	Nya bostadsområden
KULTTUURIYMPÄRISTÖ / KULTURMILJÖ	
Rakennettu kulttuuriympäristö	Byggt kulturmiljö
Kulttuurihistoriallinen tie	Kulturhistorisk väg
Maisemallisesti arvokkaat viljelyalueet	Landskapsmässigt värdefulla odlingsområden
Muinaismuisto	Fornninne
LIIKENNE / TRAFIK	
Rautatie ja juna-asema	Järnväg och station
Linja-auton runkoyhteys	Stambförbindelse för buss
Uusi liikenneyhteistarve	Nytt trafikförbindelsebehov
Eritasoliittymä	Planskild anslutning
PALVELUT JA TYÖPAIKAT / SERVICE OCH ARBETSPLATSER	
Palvelu	Service
Matkailupalvelu	Turismtjänst
Maatalouspalvelu	Landbruksservice

Kuva 25. Ote Masalan ja Luoman kehityskuvasta 2040.

7.4 Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet

7.4.1 Kaavan päätavoitteet

Osayleiskaavoituksen päätavoitteet ovat seuraavia:

1. Eheyttää Masalan taajaman yhdyskuntarakennetta. Tavoitteena on päivittää maankäyttöä asuminen osalta vastaamaan nykyistä kysyntää lisäämällä mahdollisuuksia kerrostaloalueiden rakentamiselle aseman läheisyyteen sekä toisaalta myös lisäämällä mahdollisuuksia pientalovaltaiselle asutukselle Masalan taajamassa. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa kehityskuvan mukaisen asukasmäärän sijoittuminen suunnittelualueelle sekä olemassa olevaa rakennetta tiivistämällä, että osoittamalla osayleiskaavatasolla aluevaraukset uusille, kehityskuvan ja kaavoitusohjelman mukaisille monipuolisille asuinalueille.
2. Vastata lisääntyvän ja muuttuvan liikenteen tarpeisiin kehittämällä liikennejärjestelmää.
3. Vastata muuttuvien työpaikka-alueiden tarpeisiin. Erityisesti liikekeskustan sekä rantaradan ja Kehä III:n välisellä alueella on tarve muuttaa maankäyttöä monipuolisempaan suuntaan mahdollistamalla kaupunkimaisten, sekoittuneiden toimintojen muodostuminen 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 Espoonlahden rantavyöhykkeillä.

Suunnittelun keskeisimpänä tavoitteena on ollut osoittaa riittävät rakentamiseen tarvittavat alueet lisääntyvän asukasmäärän tarpeisiin siten, että täydennysrakentaminen eheyttäisi nykyistä melko hajanaista yhdyskuntarakennetta. Tavoitteiden mukainen maankäyttö mahdollistaa myös nykyisten haja-asutusalueiden tiivistämisen. Se mahdollistaa myös uusien asuinalueiden rakentamisen kunnanvaltuuston 5.10.2020 (§ 79) hyväksymän kaavoitusohjelman 2021–2025 mukaisesti.

Keskustatoimintojen alueen laajentamisella mahdollisesta elinkeinotoimintojen sijoittuminen hyvin saavutettaville alueille. Muutoinkin yritystoiminnan tarpeet pyritään huomioimaan joustavasti maankäytössä.

Osayleiskaavan tavoitteena on selkeyttää viherrakennetta sekä osoittaa selkeitä ja toisiinsa linkittyviä viher- ja virkistysalueita Masalan keskustasta säteittäisesti eri suuntiin. Ulkoilureitit ovat yhteensovitettu läheisten osayleiskaavojen kanssa, eli Gesterbyn ja Sepänkylän, Veklahden ja Svartvikin sekä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavojen kanssa.

Masalan osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050.

#### 7.4.2 Viranomaisten tavoitteet

Kaavoituksen käynnistämävaiheessa järjestettiin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 19.9.2013. Viranomaisneuvottelussa esiin nousivat seuraavat tavoitteet:

- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen alueella on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maakuntakaavojen mukaista ja siten toivottavaa
- viheryhteystarpeet Porkkala-Meiko reuna-alueilla varmistettava
- ekologisten reittien toteuttamismahdollisuudet varmistettava
- kaavaratkaisun perustuttava laadittuihin selvitykseen ja vaikutusten arviointiin
  - voimakas väestönkasvu alueella edellyttää liikenneverkon vaikutusten arviointia
  - kaavaprosessin aikana laadittavan kulttuuriympäristöinventoinnin ja maisemallisen tarkastelun tulosten on välityttävä kaavaratkaisuun
  - alueelle on laadittava Espoonlahden Natura-tarveselvitys.

Kaavoitusprosessin aikaisia työaineistoja on käsitelty suunnitteluprosessin edetessä Kirkkonummen kunnan, Uudenmaan ELY-keskuksen, Uudenmaanliiton, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon ja Museoviraston välillä pidetyissä kunnan suunnittelukokouksissa.

#### Valmisteluaineistosta saadut lausunnot

Masalan osayleiskaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot kaavatyön kannalta keskeisiltä viranomais- tahoilta sekä alueella vaikuttavilta toimijoilta. Kaavan valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 31 lausuntoa. Annetut lausunnot käsitelivät hyvin monenlaisia teemoja, eikä yksikään tietty teema noussut lausuntojen sisällössä ylitse muiden. Lausunnot koskivat muun muassa osayleiskaavan valmisteluaineistossa esitettyjä asumisen vyöhykkeiden mitoituksen tehostamista, kaavan liikennejärjestelmää ja kaavamääräyksiin liittyviä täsmennyksiä. Annetuista lausunnoista ja mielipiteistä on koottu ehdotusvaiheessa yhteenveto ja vastineet.

Valmisteluaineistosta saadut lausunnot huomioitiin kaavaehdotusta työstäessä. Kaavanlaadinnan aikana osayleiskaavan tavoitteet ovat täsmentyneet lausuntojen sekä mielipiteiden pohjalta niin, että osayleiskaava mahdollistaa enimmillään 15 000 asukkaan kunnanosan, jossa on monipuolisia asumisvaihtoehtoja tiiviimästä kerrostalo- ja pientaloasumisesta väljempään haja-asumiseen. Maankäytön mitoituksenvyöhykkeiden tehokkuuksia on ehdotusvaiheessa tarkastettu saatujen lausuntojen perusteella ja osaa asumisen vyöhykkeiden tehokkuuksista on hieman nostettu. Myös asemakaavoitettavien alueiden määrää ja sijaintia on tarkastettu niin, että asemakaavoitettava vyöhyke on valmisteluaineistossa esitettyä laajempi. Sen sijaan esimerkiksi Keskusmetsän alueelle osoitettavaa asemakaavoitettavaa aluetta on kavennettu saatujen mielipiteiden perusteella.

### 7.4.3 Osallisten tavoitteet

#### Paikkatietokysely

Loppuvuonna 2013 auki olleen paikkatietokyselyn vastauksia on hyödynnetty osayleiskaavan laadinnassa. Masalan osalta vastauksissa korostuivat Keskusmetsän viher- ja virkistysalueiden sekä Masalan kuntoratojen merkitys asukkaille. Osayleiskaavaehdotuksen laadinnassa on kiinnitetty erityistä huomiota ulkoilureittien jatkuvuuteen koko suunnittelualueen läpi. Viheralueita osoitetaan kaavassa runsaasti säästettäväksi rakentamiselta, sillä näin turvataan paitsi arvokkaita luontoarvoja myös asukkaiden virkistyminen alueella.

Kyselyssä Masalan keskustaan toivottiin lisää palveluita ja keskustan aluetta toivottiin ylipäättään kehitettäväksi. Toiveet on huomioitu osayleiskaavaehdotuksessa osoittamalla Masalan taajaman keskusta keskustatointintojen alueeksi (C), joka mahdollistaa monipuolisesti eri toimintojen sijoittumisen alueelle.

#### Mielipiteet kaavan valmisteluaineistosta

Masalan osayleiskaavan valmisteluaineisto asetettiin nähtäville kuntatekniikan lautakunnan 26.10.2017 (§ 52) päätöksen mukaisesti. Kaavan valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 39 mielipidettä. Valmisteluaineistosta pidettiin asukastilaisuus 21.11.2017, jossa kunnan viranomaiset esittelivät kaavan valmisteluaineistoa sekä vastasivat asukkaiden kysymyksiin.

Asukastilaisuudessa sekä kaavan valmisteluaineistosta saadussa palautteessa esiin nousivat muun muassa seuraavat asiat ja tavoitteet:

- Oman kiinteistön rakennusoikeus
- Muu kaavassa osoitettu oman lähiympäristön maankäyttö
- Lähivirkistysalueiden määrä (osan mielestä kaavassa osoitetaan virkistysalueita liikaa, osan mielestä liian vähän)
- Liikennejärjestelmä ja uudet tieyhteydet
- Keskusmetsään osoitettu uusi asuntoalue.

Saadun palautteen perusteella on tehty lukuisia muutoksia kaava-asiakirjoihin. Muutokset koskivat joko yksittäisiä kiinteistöjä ja niille osoitettuja määräyksiä tai laajempien alueiden maankäytön kokonaisuuksia muutoksia ja käyttötarkoitusten tarkennuksia. Esimerkiksi Keskusmetsän alueelta osoitettua rakentamisen määrää on vähennetty valmisteluaineistosta. Lisäksi esimerkiksi Keskusmetsän läpi osoitettu varaus tieyhteydelle Masalantien ja Sepänkyläntien väliltä on poistettu. Useiden maastokäyntien ansiosta ja täydentyneiden selvitysten perusteella valmisteluaineiston maankäyttö on täsmentynyt monella alueella kuten esimerkiksi uuden ajoneuvoliikenteen yhteyden varrella havaittujen liito-oravaesiintymien osalta.

### 7.4.4 Vaikutusselvityksistä johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen maankäytön vaikutusselvityksiä on laadittu koko kaavoitusprosessin ajan. Selvitykset painottuvat merkittäviin kaavan kokonaisvaikutuksiin. Selvitysten tarkkuustaso riippuu aina kaavan ohjauksen yksityiskohtaisuudesta. Koska Masalan osayleiskaava pääasiassa ohjaa asemakaavoitusta, niin osayleiskaavavaiheessa laadittuja selvityksiä tarkennetaan asemakaavoituksen yhteydessä yksityiskohtaisemmiksi.

#### Ilmastovaikutukset

Kirkkonummen kunta laatii ilmastovaikutusselvityksen ennen osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä ja tulokset huomioidaan osayleiskaava-aineistossa.

#### Vesihuollon yleissuunnitelma

Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa laadittiin suunnittelualueelle vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2020), joka käsitti vesi- ja viemärijohtoon linjaukset suunnitelluille asemakaavoitettaville alueille kustannusarvioineen. Ote suunnitelmasta on kaavaselostuksen liitteenä (liite 15).

#### Kaavataloudellinen arviointi

Osayleiskaavan kaavataloudellinen arviointi laadittiin valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen ja se valmistui vuonna 2019 (Ramboll Finland Oy). Kaavataloudellista arviointia laadittaessa hyödynnettiin vesihuollon yleissuunnitelman kustannusarviota. Selvityksessä arviointia laadittiin taloudellisia vaikutuksia, joita kunnalle aiheutuu osayleiskaavan toteuttamisesta. Tarkastelun lähtökohtana on osayleiskaavan toteuttamisen edellyttämä

fyysinen ympäristö: nykytilanne suhteessa väestön, työpaikkojen ja liikenteen muutokseen sekä niistä aiheutuvaan rakentamiseen ja rakentamisen jälkeiseen toimintaan 30 vuoden tarkasteluajanjaksolla. Tarkastelun kohteena ovat kunnan panostukset alueen rakentamiseen, muuhun toteuttamiseen ja toimintaan sekä kunnan alueelta saamat tontti- ja verotulot. Ote kaavataloudellisesta arvioinnista on kaavaselostuksen liitteeseen (liite 16).

Osayleiskaavassa uudisrakentamisen tehokkuutta on nostettu pientalovaltaisilla alueilla. Masalan kehäyhteyden varrella uudisrakentaminen on osoitettu kaavataloudellisten tekijöiden takia pientalojen sijaan asuntoalueeksi (A), jolle saa rakentaa kerrostaloja, rivitaloja, pientaloja sekä erillispientaloja. Kerrostalorakentaminen on toteutettava alueelle niin, että rakennukset sopeutuvat myös pientalovaltaisilla alueilla vallitsevien rakennusten tyyliin ja mittakaavaan. Toisin sanoen edellä kuvatuilla alueilla se tarkoittaa ensisijaisesti pienkerrostalojen rakentamista. Asemakaavoitettavia alueita on laajennettu ehdotusvaiheessa muun muassa Masagårdenin alueelle sekä Hommaksentien varteen, jolloin haja-asutusta osoitetaan kaavassa hieman vähemmän kuin kaavan valmisteluaineistossa osoitettiin.

Kaavataloudellinen arviointi osoitti, että osayleiskaavan toteuttamisella on merkittäviä kuntatalouteen kohdistuvia vaikutuksia ja että osayleiskaavan mukaisilla rakentamisvyöhykkeillä on selkeitä kaavataloudellisia eroja. Arvioinnin mukaan suunnittelualueen kehittäminen taloudellisesti edullisella tavalla edellyttää toteuttamisen ajoitusta. Suunnittelualueen kehittäminen taloudellisesti edullisella tavalla edellyttää uudisrakentamisen suuntaamista ensin niille alueille, jotka sijaitsevat mahdollisimman keskeisesti eli lähellä työpaikkoja ja palveluita ja jotka sijaitsevat jo rakennettujen infrastruktuuri- ja palveluinvestointien lähellä. Aluekokonaisuuksittaisella tarkastelulla voidaan hallinta tulevaa kehitystä ja varmistaa, että kehitys etenee järjestelmällisesti uudisrakentamalla ensin lähelle nykyistä yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualueen palvelutarve täsmentyy asemakaavoituksen yhteydessä.

### Liikenneselvitys

Suunnittelualueen aineisto täydentyi liikenneselvityksellä alkuvuonna 2021 (Ramboll Finland Oy). Masalan osayleiskaavan liikenneverkon kehityspolun -selvityksessä tutkittiin liikenne-ennusteiden avulla liikenneverkon kuormitusta osayleiskaavan mahdollistamalla asukasmäärällä. Liikenne-ennusteissa käytettiin mitoituksena osayleiskaavan mahdollistamaa maksimimitoitusta, enimmillään 15 000 asukasta osayleiskaavan suunnittelualueella. Liikenneselvityksen tavoitteena oli selvittää, mitä liikenneverkollisia toimia asukasmäärän kasvu vaatii, missä järjestyksessä toimenpiteet tulisi toteuttaa ja milloin toimenpiteet tulisi viimeistään toteuttaa. Ennusteiden perusteella laadittiin yksi mahdollinen kehityspolku, jonka vaiheet ja ajoitusehdotukset perustuvat enusteliikennemäärien kehittymiseen.

Päivitetyn liikenne-ennusteen ero aiempiin ennusteisiin ei osoittautunut niin suureksi, että liikenneverkon kehittäminen vaikuttaisi osayleiskaavan mitoitukseen. Alla on esitetty mahdollisen liikenneverkon kehityspolun viisi eri vaihetta, joissa on huomioitu nykytilanteen ja maankäytön kasvun vaikutusten lisäksi mahdolliset liikenteelliset kehittämistoimenpiteet.

Mahdollisen kehityspolun ensimmäisessä vaiheessa Masalantien ja Masalanportin alueen liikennetilä huononee nykytilanteeseen nähden nopeasti, jos maankäyttö lisääntyy nykyisestä ja liikenneverkkoa ei kehitetä. Sundsbergintie ruuhkaantuu kuten myös Masalantien välinen osuus Sepänkyläntien ja Sundsbergintien välissä. Majvikin alueen liittymät Kehä III:lle muodostavat liikenneturvallisuusriskin. Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeen mukainen asukasmäärän kasvu vaatii suunnittelualueelle uuden ajoyhteyden, kun nykyiset Kehä III:n tasoliittymät suljetaan. Suvimäen ja Majvikin asemakaavan suunnittelualueen liikenteen johtaminen Kartanonrannan kautta johdattaa liikenteen katuverkkoon, jota ei ole suunniteltu näin isolle liikennemäärälle. Liikenteen ohjaaminen Kartanonrannan sijaan Salmitien kautta on liikenne-ennusteiden mukaan mahdollista.

Kehityspolun toisessa vaiheessa Sundsbergintie kuormittuu Suvimäen ja Majvikin liikennemäärästä, oli liikenne sitten ohjattu Kartanonrannan tai Salmitien kautta. Sundsbergintien kiertoliittymien toteuttaminen 2+2 -kaistaisena purkaa liikenteen jonoja sekä Sundsbergintiellä että Kehä III:lla.

Kehityspolun kolmannessa vaiheessa liikenneverkko täydentyä Masalan sisäisellä kehäyhteydellä eli kadulla Sepänkyläntieltä Masalantielle ja siitä mahdolliseen Majvikin eritasoliittymään. Kehäyhteyden varren uusi



maankäyttö kasvattaa liikennemäärää. Liikenteen kasvu lisääntyy myös Masalanportin alueella, vaikka kehäyhteys keventää Masalantien liikennekuormitusta. Masalanportin kiertoliittymien välin kaksikaistaistamalla vähennetään jonoutumista Kehä III:lta ohjautuvaan Salmitien ramppiin.

Kehityspolun neljännessä vaiheessa Sundsbergintien ruuhkautumisongelmat riippuvat etenkin Sundsbergin itäisen alueen kehittämiseen ja koskevat siten enemmän tien itäosaa. Masalanportin kiertoliittymän kehittäminen turbokiertoliittymäksi sujuvoittaa alueen liikennettä. Pelkkä kaksikaistaistaminen ei riitä, sillä Kehä III:lta tuleva liikenne jonoutuisi tällä ratkaisulla yhä huomattavasti. Kartanonrannan kiertoliittymän kehittäminen vaipailla oikealle kääntyvillä kaistoilla sujuvoittavat ruuhkia. Suvimäen ja Majvikin liikenteen ohjaaminen Salmitien kautta lyhentää jonoja Kartanonrannan liittymän läheisyydessä. Jotta liikenne kiertoliittymään on sujuvaa Sundsbergintieltä liityttäessä, on Kartanonrannan liittymän oltava turbokiertoliittymä. Lisäksi Sundsbergin osayleiskaavan valmisteluaineistoa varten laaditun liikenneselvityksen perusteella suositellaan Sundsbergintien 2+2-kaistaistamista vuoden 2040 jälkeen.

Kehityspolun viidennessä eli viimeisessä vaiheessa toteutetaan Majvikin eritasoliittymä, jolloin Suvimäen ja Majvikin liikenne pystytään ohjaamaan myös suunnittelualueen pohjoisosan kautta Masalan liikenneverkkoon. Masalantien ja Sundsbergintien länsipään liikennetilanne helpottuu merkittävästi, kun Majvikin eritasoliittymän toteutuminen veisi itä-länsi -suuntaista liikennettä pois Masalanportin alueen kiertoliittymistä. Majvikin eritasoliittymän täysi hyöty saadaan, kun Masalan kehäyhteys on myös toteutettu.

### Hulevesiselvitys

Masalan osayleiskaavan hulevesiselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2020) selvitettiin suunnittelualueen valuma-alueet ja niiden virtausreitit sekä yleispiirteisellä tasolla hulevesien hallintatarpeet. Hulevesiselvitys antaa tarvittavat lähtökohdat asemakaavoituksen hulevesisuunnittelua varten ja siten ohjaa asemakaavoitettavien alueiden hulevesijärjestelmien yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä suunnittelualueella hulevesiä muodostuu nykytilannetta enemmän. Asemakaavoituksessa on otettava huomioon veden määrän kasvu ja järjestää alueella tulvareitit, jotta hulevesistä ei aiheudu vahinkoja. Suunnittelualueen valuma-alueiden hulevesien hallinnassa on jatkosuunnittelussa ja toimenpiteiden valinnassa huomioitava kunkin alueen erityispiirteet, jotka ilmenevät hulevesiselvityksen taulukosta 6. Hulevesien järjestämisessä on määrän lisäksi huomioitava hulevesien laatu. Osayleiskaavan hulevesiselvityksessä tarkasteltiin suunnittelualueen hulevesien teoreettista haitta-ainepitoisuutta ja -kuormaa. Osalla valuma-alueista tunnistettiin ohjeellisen raja-arvon ylittäviä kiintoainepitoisuuksia teoreettisissa hulevesissä. Näillä alueilla on pyrittävä vähentämään kiintoainekuormitusta hulevesien viivytysrakenteilla. Alueet ilmenevät hulevesiselvityksen taulukosta 10.

Hulevesiselvityksessä tarkasteltiin Geologisen tutkimuskeskuksen (GTK) ennakkotulkinta-aineiston perusteella suunnittelualueella suurella todennäköisyydellä sijaitsevia sulfaattimaita. Sulfaattimailta muodostuu happamia, haitallisia metalleja sisältäviä valumavesiä, jotka voivat aiheuttaa korroosioaurioita maanalaisille putkilinjoille ja betonirakenteille. Huuhtoutuessaan vesistöön ne heikentävät veden kemiallista laatua ja aiheuttavat ympäristöhaittoja.

Suunnittelualueen hulevesien hallinnan suunnittelussa noudatetaan Kirkkonummen hulevesiohjelman mukaista hulevesien hallinnan prioriteettijärjestystä (Kuva 26). Osayleiskaavan suunnittelualueelle soveltuvat hulevesiselvityksen mukaan seuraavat periaateratkaisut:

- Hulevesimäärän vähentäminen suosimalla viherkattoja tai läpäiseviä päällysteitä.
- Hulevesien määrän hallinta viivytysalustoilla, avouomilla tai maanalaisilla hulevesikaseteilla.
- Hulevesien laadun hallinta etenkin lähellä pohjavesialueita, vesistöjä tai luontoarvoiltaan herkkiä alueita.

Tarkemmat hulevesien hallintasuunnitelmat sekä hulevesien hallintarakenteiden valinnat suunnitellaan asemakaavoituksen yhteydessä. Toteutuksesta vastaa joko kunta (yleiset ja yhteiset alueet) ja maanomistajataho tonttikohtaisesti.



Kuva 26. Kirkkonummen hulevesiohjelman mukainen hulevesien hallinnan prioriteettijärjestys.

### Liito-oravaselvitys

Liito-orava on EU:n luontodirektiivin liitteen IV a) laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suoraan kielletty. Liito-orava on luokiteltu Suomessa vaarantuneeksi lajiksi.

Masalan ja Luoman osayleiskaavojen alueita koskeva liito-orava selvitys vuonna 2018 ja selvitystä päivitettiin vuonna 2019 (Luontoselvitys Metsänen, 2019). Osayleiskaavojen laadintaa varten liito-oravaselvityksessä tuotettiin suunnittelualueilta riittävä kuva liito-oravan esiintymisestä ja elinympäristöksi soveltuvista alueista sekä tunnistettiin liito-oravalle soveltuvia kulkuyhteyksiä. Selvityksessä rajattiin elinpiireistä ydinalueiksi ne elinpiirien osat, jotka tunnistettiin liito-oravan eniten käyttämäksi ja soveltuvaksi elinpiiriksi. Liito-oravaselvityksen lisäksi osayleiskaavan laadinnassa on hyödynnetty kunnan ympäristönsuojeluyksikön vuosina 2018–2021 tehtyjen maastokartoitusten tuloksia sekä asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjä liito-oravaselvityksiä (muun muassa Suvimäen ja Majvikin sekä Mustikkarinteen asemakaavojen liito-oravaselvitykset).

Masalan ja Luoman liito-oravaselvityksen sekä aiempien maastokartoitusten ja selvitysten mukaan Masalan osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsee 17 liito-oravaesiintymää, joilla on todennäköisesti luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Pelkkien ydinalueiden säilyttäminen turvaa lajin säilymistä alueilla pidemmällä aikajänteellä huonosti, joten ydinalueiden ja niiden välillä olevien alueiden suunnittelussa ja maankäytössä tulee huolehtia siitä, että liito-oravalle säilyy hyvin soveltuvaa elinympäristöä ja toimivia kulkuyhteyksiä riittävän laajasti.

Liito-oravaselvitykseen ja aiempiin liito-oravahavaintoihin perustuen on osayleiskaavan kaavakartalle osoitettu liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeät alueet eli ydinalueet (17 kpl) sekä kulkuyhteydet (4 kpl). Ydinalueet perustuvat liito-oravaselvityksen mukaisiin rajauksiin ja ne ovat merkitty kaavakarttaan lakisääteisinä suojelukohteina (s-1). Yhteysmerkintä on ohjeellinen ja merkintä tarkentuu asemakaavoituksen myötä.

### Natura-arviointi

Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaan hankkeen tai suunnitelman joko yksistään tai yhdessä muiden hankkeiden tai suunnitelmien kanssa tarkasteltuna todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkostoon ehdottaman tai verkostoon sisällytetyn alueen niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon, on hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset.

Masalan osayleiskaavan suunnittelualueeseen kuuluu Espoonlahden-Saunalahden Natura 2000 -verkostoon sisällytetty ranta- ja vesialue. Ranta- ja vesialue kuuluu osayleiskaavan suunnittelualueen lisäksi vireillä olevan Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeen suunnittelualueeseen. Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan

luonnonsuojelualueeseen kohdistuvat vaikutukset on arvioitu osayleiskaavaa työstäessä johtuvan pääosin asemakaavan mukaisista maankäytön ratkaisusta, joten Natura-arviointi on tehty Suvimäen ja Majvikin asemakaavaprosessin yhteydessä (Enviro, 2020).

Arviointi on laadittu 16.6.2020 päivätyn alustavan asemakaavaehdotuksen pohjalta. Arviossa on todettu, että Natura-alueen matalat lahdet -luontotyyppiin voi kaavan toteutuessa kohdistua välillisiä haittavaikutuksia, jotka aiheutuvat virkistyskäytöstä ja hulevesistä. Hulevesiratkaisulla lievennetään haitallisia vaikutuksia ja arvioinnin mukaan vaikutukset ovat vähäisiä suhteutettuna luontotyyppin laajaan pinta-alaan ja Espoonlahden laajaan valuma-alueeseen. Virkistyskäyttö alueelle asemakaavan toteutuessa lisääntynee, mutta virkistyskäyttöpaine osoitetaan merkatuille ulkoilureiteille. Natura-alueen muut suojeltavat luontotyyppikuviot sijaitsevat asemakaava-alueesta kauempana. Asemakaavan vaikutukset voivat aiheutua lähinnä virkistyskäytön lisääntymisestä, jolloin vaikutukset jäävät vähäisiksi tai merkityksettömiksi.

Natura-arvioinnista pyydettiin luonnonsuojelulain 65 §:n mukaiset lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY) sekä yksityisiltä maanomistajilta, joiden hallinnassa luonnonsuojelualue on. Lausunnonaan Uudenmaan ELY-keskus totesi, että Suvimäen ja Majvikin alustavan asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen ei muuta Espoonlahden-Saunalahden Natura-alueen ekologisia rakenteita tai ominaispiirteitä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavan toteutuminen ei todennäköisesti merkittävästi vaikuta Natura-alueen vesi- ja rantaluontotyyppeihin heikentävästi, kun ranta-alueella ei tehdä kasvillisuuden poistoja, ruoppauksia tai muuta rantarakentamista. Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan Suvimäen ja Majvikin asemakaava ei yksistään tai myöskään tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä osittain kaava-alueella sijaitsevan Espoonlahti-Saunalahti Natura 2000 -alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja, kunhan edellä mainitut seikat huomioidaan. Sekä Masalan osayleiskaavaehdotuksen että Suvimäen ja Majvikin asemakaavaehdotuksen kaavamääräyksissä on huomioitu ELY-keskuksen lausunto, ettei Natura-alueen rannalla saa tehdä kasvillisuuden poistoja, ruoppauksia tai rantarakentamista.

Uusimaa 2050 -maakuntakaavan yhteydessä on tehty Natura-tarveharkinta (Uudenmaan liitto, 2019), jossa todetaan, etteivät maakuntakaavan melu- ja virkistyskäyttövaikutukset vesi- tai maa-alueilla kohdistu merkittävästi Espoonlahden-Saunalahden Natura-alueen perusteena oleviin luontotyyppeihin tai lajeihin, vaikka taajamarakennetta tiivistettäisiin. Uudenmaan liiton Natura-arvioinnissa on esitetty muun muassa seuraavia yleisiä lieventämistoimenpiteitä, joilla voidaan ehkäistä ja lieventää maakuntakaavan mukaisesta maankäytöstä aiheutuvia haitallisia vaikutuksia:

- Virkistyskäytön ohjaaminen on erityisen olennaista, kun virkistyskäytön määrä oletettavasti vähitellen kasvaa. Virkistyskäytön haittavaikutuksia voidaan vähentää erityisesti yleiskaavamääräyksillä, alueen hoito- ja käyttösuunnitelman laatimisella ja toteuttamisella sekä tiedotuksen keinoin.
- Meriuposkuoriaiseen kohdistuvia heikentäviä vaikutuksia voidaan lieventää vedenlaatua parantavilla toimilla. Muita meriuposkuoriaisen kannalta olennaisia lievennyskeinoja ovat mahdollisesti toteutettavien ruoppausten toteutustapa, sijainti ja ajoitus. Ruoppaukset tulee toteuttaa menetelmillä, joista ravinteita leviää vesifaasiin mahdollisimman vähän. Ruoppauksia ei tule tehdä meriuposkuoriaisesiintymien läheisyydessä ainakaan kasvukauden aikana, jotta lajin ravintokasvit eivät peity sedimentillä. Meriuposkuoriaisesiintymissä ruoppauksia ei pidä tehdä lainkaan, sillä laji elää koko elinkiertonsa ajan vedessä.
- Virkistyskäytön ja pienvenesataman kehittämisestä johtuva vesiliikenteen lisääntyminen sekä Kehä III:n aiheuttama meluvaikutusten lisääntyminen johtavat linnuston erityisesti pesimäaikana kokeman häiriön määrän kasvuun, mutta Natura-alueen perusteena oleviin luontoarvoihin tai lajeihin niillä ei ole vaikutusta, sillä linnut eivät sisälly alueen suojeluperusteisiin. Meluvaikutuksia on mahdollista lieventää useilla ratkaisulla, erityisesti melusuojauksella, ja valosaastetta vähentää merkittävästi suuntaamalla valaistuksen valaistavaan kohteeseen.

Lieventämistoimenpiteiden jälkeen maakuntakaavan mukainen maankäyttö ei arvioinnin mukaan heikennä merkittävästi Natura-alueen valinnan perusteena olevia luontoarvoja tai alueen eheyttä. Suvimäen ja Majvikin

## Masalan osayleiskaava

---

alustava asemakaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen, joten hankkeella ei ole Natura 2000 -alueeseen kohdistuvia yhteisvaikutuksia.

## 8 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

### 8.1 Osayleiskaavan mitoitus

Masalan osayleiskaavan pinta-ala on noin 13 km<sup>2</sup> (n. 1 334 ha). Kokonaispinta-alasta asemakaavoitettavaksi osoitetaan merkittävä osa eli noin 798,0 ha (noin 60 % pinta-alasta). Asemakaavoitettavia alueita ovat asuntoalue keskustatoimintojen alue (C), asuntoalue (A), pientalovaltainen asuntoalue (AP), palvelujen ja hallinnon alue (P), työpaikka-alue (TP), matkailua palvelevien rakennusten alue (RM), lähivirkistysalue (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), suojaviheralue (EV) sekä energiahuollon alue (EN). Osayleiskaavan aluevarauksen pinta-alat on esitetty alla olevassa taulukossa 3.

Taulukko 3. Osayleiskaavan aluevaraukset ja niiden pinta-alat.

Aluevarausmerkintä	Suuntaa antava aluetehokkuus	Likimääräinen pinta-ala (ha)	Arvioitu rakennus-oikeus (k-m <sup>2</sup> )
Keskustatoimintojen alue (C)	0,40-0,55	51,81	207 000
Asuntoalue (A)	0,30-0,40	123,3	370 000
Pientalovaltainen alue (AP)	0,10-0,30	218,8	218 000
Erillispientalojen alue (AO/nro)	0,05	34,63	
Maatilojen talouskeskusten alue (AM)		4,868	
Palvelujen ja hallinnon alue (P)		16,43	
Työpaikka alue (TP)		24,66	
Lähivirkistysalueet (VL ja VU)		219,2	
Matkailua palvelevien rakennusten alue (RM)		10,62	
Luonnonsuojelualue (SL)		99,27	
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla erityisiä ympäristöarvoja (MY)		99,27	
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)		290,3	
Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)		54,60	
Maatalousalue (MT)		9,607	
Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)		6,889	

Masalan osayleiskaava on asemakaavoitusta ohjaava aluevarauskaava eikä se ole sitovasti alueita mitoittava. Alueiden käytön sekä vaikutusten arvioimiseksi mitoitusta on tarkasteltu jaotteleamalla osayleiskaavan ohjaava rakentamisen tehokkuus neljään eri aluekokonaisuuteen. Jaottelu perustuu Masalan osayleiskaavan kaavataudelliseen arviointiin (Ramboll, 2019) ja alueet ovat seuraavia:

- Alue 1: keskustamainen asuminen (C) sijoittuu alle kilometrin päähän Masalan asemasta. Alueella on tavoitteena tiivis ja kaupunkimainen yhdyskuntarakenne, jossa asumisen ja palvelujen toiminnot sekoittuvat.
- Alue 2: kerrostalovaltainen asuminen (A) sijoittuu alle 1,5 km päähän Masalan asemasta. Alueella on tavoitteena melko tiivis, pääosin kerros- ja pienkerrostaloista koostuva yhdyskuntarakenne.
- Alue 3: pientalovaltainen tiivistettävä asuminen (AP) sijoittuu 1,5–3 km päähän Masalan asemasta. Alueella on tavoitteena melko tiivis, rivitalojen, paritalojen ja erillispientalojen alue.
- Alue 4: pientalovaltainen asuminen (AP/AO) sijoittuu kolmen kilometrin vyöhykkeen ulkopuolelle Masalan asemasta.

Alueet ja niiden sijoittuminen osayleiskaavassa on esitetty kuvassa 27.

Rakentamisen tehokkuutta kuvataan osayleiskaavassa aluetehokkuusluvulla ( $e^a$ ). Aluetehokkuusluku ( $e^a$ ) ilmaisee rakennusten kokonaispinta-alan suhteessa maa-alueen pinta-alaan. Tehokkuusluku kuvaa siten kaavoitettavan alueen rakentamistiheyttä ja sen avulla voidaan vertailla eri asuinalueiden luonnetta sekä rakennetta. Korkea aluetehokkuusluku tarkoittaa tehokasta rakentamista. Vastaavasti väljemmin rakennetuilla alueilla rakentamisen teho on alhaisempi.

Masalan osayleiskaavan alueella rakentamisen tehokkuuden määrittämisen kantavana ajatuksena on asuminen vyöhykkeittäinen jakautuminen niin, että tiivein asuminen ja rakentaminen sijoittuu Masalan keskustaan ja asemanseudulle. Tehokkain rakentaminen ( $0,40\text{--}0,55 e^a$ ) osoitetaan keskustatoimintojen alueelle (C) niin, että Masalan asemalle on alle kilometrin matka. Myös kerrostalovaltainen asuminen (A,  $0,30\text{--}0,40 e^a$ ) on tiivistä rakentamista ja sijoittuu kävely- tai pyöräilymatkan päähän Masalan asemasta. Osoittamalla tiivistä rakentamista erinomaisen joukkoliikennepalvelutarjonnan alueelle toteutetaan tavoitetta yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä. Täydentämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta toteutetaan myös kaavataloudellisesti järkevää uudisrakentamista. Osayleiskaavan toteuttamisen kustannuksista lisää kappaleessa 10.2.1.

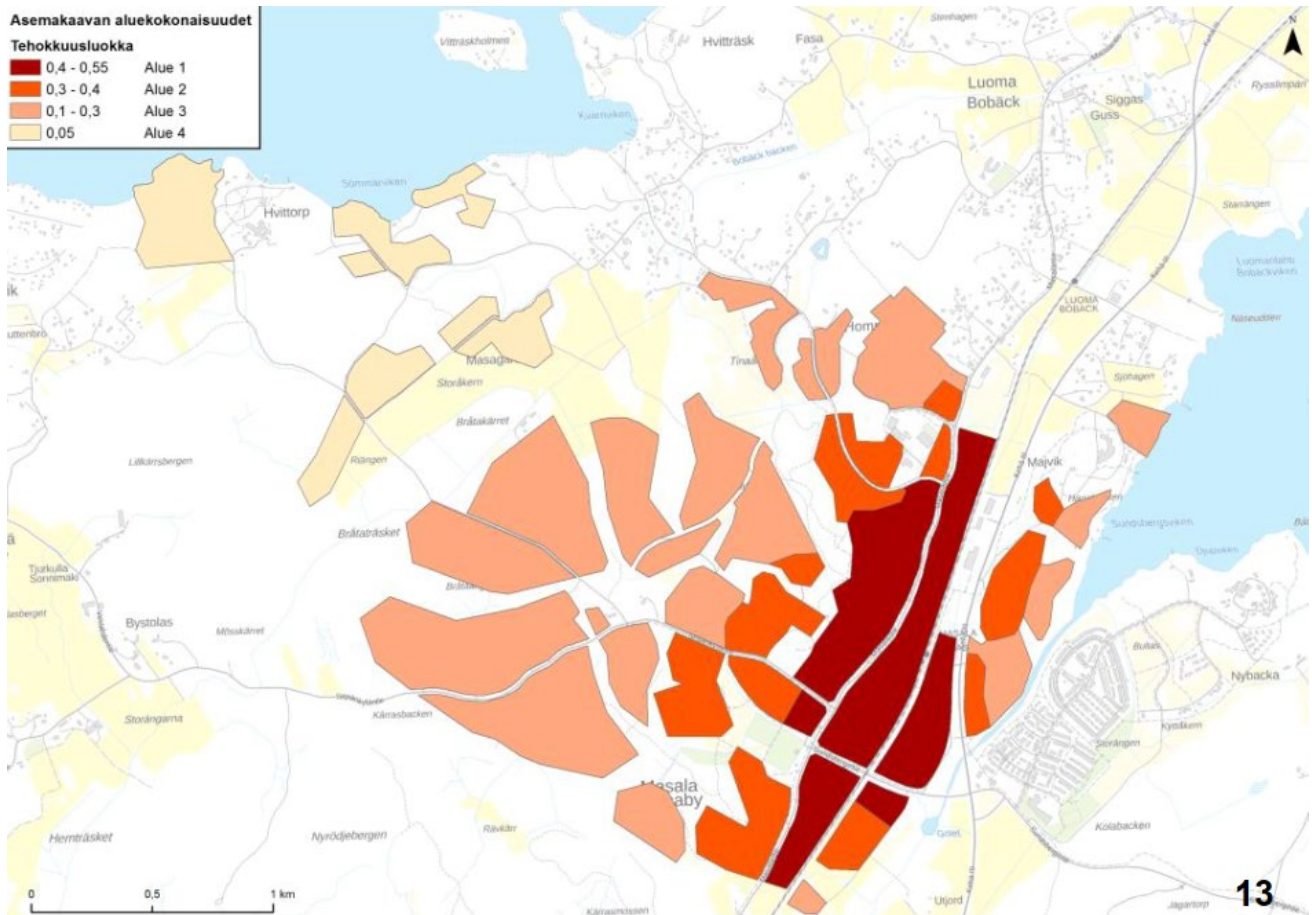
Myös pientalovaltaisen tiivistettävän asuminen alueelle osoitetaan melko tiivistä rakentamista ( $0,10\text{--}0,30 e^a$ ). Pientalovaltaista tiivistettävää asuminen aluetta osoitetaan osayleiskaavassa kerrostalovaltaisen asuminen ympärille vyöhykkeittäin esimerkiksi Espoonlahden rannalle sekä Masalan uuden ajoneuvoliikenteen kehäyhteyden ja Sepänkyläntien varrelle. Pääosa pientalovaltaisesta tiivistettävästä alueesta on nykytilassa rakentamatonta, mutta alueella sijaitsee myös jonkin verran pientaloasukkaita. Täydennysrakentamisen periaatteena on, että laajemmat olemassa olevan rakenteen välissä olevat alueet osoitetaan asumiselle, huomioiden kuitenkin lähivirkistysalueet.

Matalinta rakentamisen tehokkuutta ( $0,05 e^a$ ) osoitetaan yhdyskuntarakenteen laitamilla sijaitseville omakoti-alueille (AP ja AO) sekä maaseutuasumisen alueilla (AM). Haja-asutusalueita (AO) ei asemakaavoiteta eikä niille siksi osoiteta aluetehokkuuslukuja. Haja-asutusalueet säilyvät nykyisen kaltaisina maaseutumaisina ympäristöinä, joiden rakentaminen perustuu Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisen kantatilalaskelman laskennallisiin rakennuspaikkoihin. On huomioitava, että osayleiskaava itsessään ei mahdollista rakennuslupien myöntämistä haja-asutusalueilla, vaan rakennusluvut myönnetään jatkossakin tapauskohtaisen harkinnan (suunnittelutarveratkaisu/poikkeuslupa) mukaisesti. Haja-asutusalueelle on osoitettu osayleiskaavassa 44 laskennallista rakennuspaikkaa, joista 28 on toteutuneita. Rakentamattomia laskennallisia rakennuspaikkoja osayleiskaavan suunnittelualueella on yhteensä 16 kpl. Niistä valtaosa (11 kpl) sijoittuu Vitträsk-järven rannalle ja loput (5 kpl) Vestergårdin ja Östergårdin alueelle.

Osayleiskaavan mahdollistamaa asukasmäärää arvioidessa on asumisväljyytenä käytetty mitoituseriaatetta 1 asukas / 50  $\text{k-m}^2$  lukuunottamatta keskustamaisen asuminen vyöhykettä, jonka osalta on käytetty mitoituseriaatetta 1 asukas / 40  $\text{k-m}^2$ . Arviot osa-alueiden asukasluvusta on esitetty taulukossa 4. Asukasmäärältään suurin kaavan aluekokonaisuus on pienkaupunkimaisen asuminen vyöhyke (vyöhyke 2). Pinta-alaltaan laajin aluekokonaisuus on pientalovaltaisen tiivistettävän asuminen alue (vyöhyke 3). Mikäli haja-asutusalueella (AO) kaikki rakennuspaikat rakennetaan, tarkoittaisi esitetty 16 uutta rakennuspaikkaa noin 50 uutta asukasta. Mitoituseriaatteenä edellä esitetyssä on 3 asukasta / rakennuspaikka.

Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa enintään 15 000 asukkaan sijoittuminen suunnittelualueella (vuonna 2021 asukkaita oli lähes 7 000) tarkoittaen sitä, että uusi maankäyttö mahdollistaisi uusien asuntojen rakentamisen enimmillään noin 8 000 uudelle asukkaalle. Tosin lopullinen väestönkasvu osayleiskaavan tavoitevuoteen 2050 mennessä saattaa olla edellä esitettyä pienempää. Osayleiskaavan osoittama uusi asuntorakentaminen tullaan toteuttamaan asemakaavoituksen myötä.

Laskennallisesti uudistettavien ja uusien asemakaavojen toteuttamisen myötä voi syntyä kymmeniä, jollei satoja uusia työpaikkoja.



Kuva 27. Rakentamisen tehokkuus Masalan osayleiskaavan suunnittelualueella luokiteltuna neljään eri alueluokkaan. Maankäyttö on kaavaehdotusvaiheessa täsmentynyt siten, että esimerkiksi Masagårdenin alue osoitetaan asemakaavoitettavaksi ja siten sen tehokkuus on hieman korkeampi kuin kuvassa on osoitettu. Kartanonrannan asuntoalue kuuluu luokkiin 2 ja 3. Kuvan lähde: Masalan osayleiskaavan kaavataloudellinen arviointi (Ramboll Finland Oy, 2019).

### Rakentamisen tehokkuus vyöhykkeittäin

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 maankäytön suunnittelun haasteet, kun alueiden liikennemelu, liikenteen järjestämishaasteet ja rakentamisolosuhteet vaikuttavat uudisrakentamisen määrään.

Osayleiskaavan alueelta on analysoitu nykyiset ja uudet vuorobussien reitit sekä niiden pysäkkien vaikutusalueet (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 huomioitava, etteivät maksimiluvut tule kokonaisuudessaan toteutumaan valituilla tehokkuuksilla, koska asemakaavoituksen yhteydessä asetetaan kullekin suunnittelualueelle tavoiteasettelu aina tapauskohtaisesti. Muun muassa luontoarvojen ja kulttuuriympäristöjen huomioiminen vaikuttavat asemakaavoitukseen niin, ettei osayleiskaavan mukaista aluetehokkuutta pystytä osoittamaan tasapuolisesti kaikille alueille. Suuntaa antavat tehokkuusluvut ja niiden mukaiset maksimiasukasluvut mahdollistavat jouston asemakaavoituksessa: osayleiskaavan suunnittelualueen asukastavoite 15 000 täsmentyy kunkin alueen osalta asemakaavoituksen yhteydessä. Osayleiskaavan mitoitus on asemakaavoitusta suuntaa-antavasti ohjaava.

Taulukko 4. Osayleiskaavan vyöhykkeiden suuntaa antavat aluetehokkuudet, arvioitu rakennusoikeus sekä asukasluku.

Osa-alue	Suuntaa antava aluetehokkuus	Arvioitu rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )	Nykyinen asukasluku	Asukaslukuarvio v. 2050
Vyöhyke 1	0,4-0,50	207 000	1 500	5 200
Vyöhyke 2	0,3-0,4	370 000	2 700	7 400
Vyöhyke 3	0,1-0,3	218 000	2 300	4 400
Vyöhyke 4	0,05		100	150

#### 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 0,50 voidaan keskustamaisen asumisen vyöhykkeelle sijoittaa enimmillään reilu 5 000 asukasta. Tällä hetkellä vyöhykkeellä asuu noin 1 500 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 muita lähipalveluja.

#### VYÖHYKE 2: PIENKAUPUNKIMAINEN ASUMINEN

Osayleiskaavan pienkaupunkimaisen asumisen vyöhyke ulottuu noin 1 - 1,5 kilometrin säteelle Masalan asemasta. Tällä vyöhykkeellä asukasmäärämitoituksen tavoite pohjautuu melko tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen käsittäen kerrostalojen lisäksi pienkerrostaloja, rivitaloja ja yhtiömuotoista pientalorakentamista sekä myös erillispientaloja, sillä vyöhykkeen alueella on nykytilanteen mukaisesti myös pientaloja. Vyöhykkeellä käytetään aluetehokkuutta  $e^a = 0,3$ , mikä on kerrostaloalueen tehokkuusluvuksi melko pieni. Olemassa olevan asutuksen ja vyöhykkeellä nykyisin sijaitsevan pientalorakentamisen vuoksi voidaan olettaa, että osa kerrostalovaltaisen asumisen vyöhykkeestä tulee olemaan tehokkuudeltaan matalaa.

Aluetehokkuudella 0,3 kerrostalovaltaiselle vyöhykkeelle voidaan sijoittaa enimmillään noin 7 500 asukasta. Tällä hetkellä vyöhykkeellä asuu vajaa 3 000 asukasta. Vyöhykkeellä muodostuvasta aluetehokkuudesta lasketaan 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. Pientaloalueilla käytettävä aluetehokkuusluku on melko matala ( $e^a = 0,10$ ).



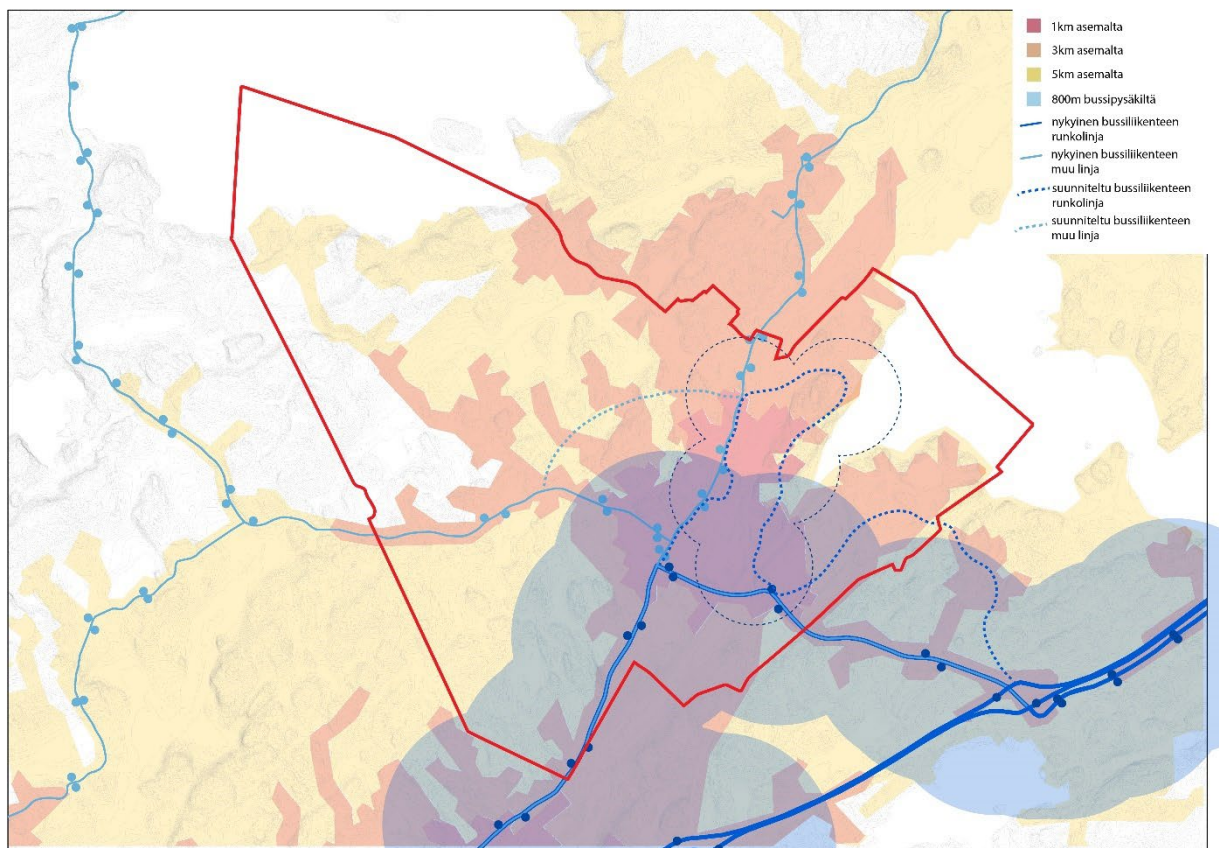
Aluetehokkuudella 0,10 pientalovaltaiselle tiivistettävälle asumisen vyöhykkeelle voidaan sijoittaa enimmillään noin 4 500 asukasta. Tällä hetkellä vyöhykkeellä asuu noin 2 300 asukasta.

#### VYÖHYKE 4: HAJA-ASUMINEN

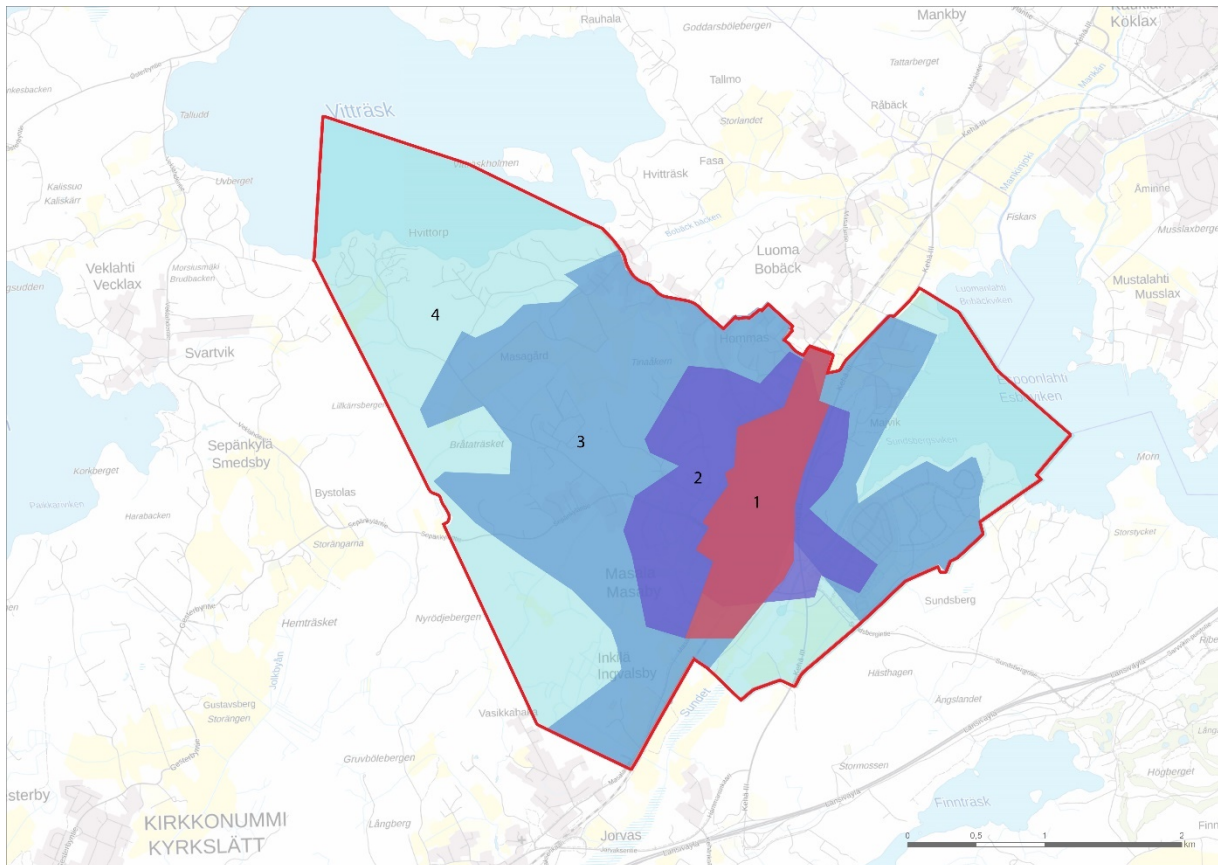
Osayleiskaavan haja-asumisen vyöhyke sijaitsee kolmen kilometrin vyöhykkeen ulkopuolella Masalan asemasta. Kolme kilometriä pidemmillä välimatkoilla ihmiset yleensä valitsevat julkisen liikenteen ja kevyen liikenteen sijasta useimmiten henkilöauton. Mikäli uutta asuinrakentamista sijoitettaisiin tälle vyöhykkeelle, lisäksi 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 44 rakennuspaikkaa. Mikäli kaikki rakennuspaikat rakennetaan, asuu Masalan taajaman läheisellä haja-asutusalueella vajaa muutama sata asukasta.



Kuva 28. Analyysikartta saavutettavuudesta ja nykyisestä ja tulevasta julkisesta liikenteestä. Saavutettavuutta on käytetty yhtenä osayleiskaavan mitoitusperiaatteista.



Kuva 29. Havainnollistava kartta osayleiskaavan neljästä eri tehokkuusvyöhykkeestä.

## 8.2 Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamerkinnät

Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset ilmenevät selostuksen liitteestä 1 ja 2.

### 8.2.1 Asuminen

Osayleiskaavassa osoitetaan monipuolisesti rakentamismahdollisuuksia eri asumistypeille: keskustamaista kerrostaloasumista (C), sekoittuneita pien- ja kerrostaloalueita toisiaan täydentäen (A), pientaloalueita (AP), omakotitaloalueita (AP ja AO) sekä maaseutuasumista (AO ja AM).

#### Keskustamainen kerrostaloasuminen (C), asuntoalue (A) sekä pientalovaltainen asuntoalue (AP)

Tiivoin asuminen sijoittuu osayleiskaavan keskiosaan Masalan asemansseudulle ja Kehä III:n välittömään läheisyyteen Suvimäen ja Majvikin alueella. Uusi rakentaminen toteutetaan laatimalla uudet tai uusimalla vanhat asemakaavat. Keskustatoimintojen alueelle (C) saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä palvelujen, hallinnon ja työpaikkojen toimintoja. Toiminnot eivät saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

Asuntoalue (A) on pääosin kerrostalovaltaista ja se sijoittuu keskustatoimintojen alueen läheisyyteen vyöhykkeisen yhdyskuntarakenteen mukaisesti. Asuntoalueelle saa sijoittaa kerrostaloja, pienkerrostaloja, rivitaloja, pientaloja ja erillispientaloja. Yleismääräyksen mukaan rakentamisen sovittamiseen maisemaan, olemassa olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin on kiinnitettävä asemakaavavaiheessa erityistä huomiota. Myös pientalovaltainen asuminen (AP) on melko tiivistä rakentamista. Pientalovaltaiselle asuntoalueelle saa sijoittaa rivitaloja, paritaloja ja erillispientaloja.

Keskustatoimintojen, asuntoalueiden sekä pientalovaltaisten asuntoalueiden aluemerkinnot sisältävät osayleiskaavassa myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita sekä alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita. Näin mahdollistetaan alueiden joustava yksityiskohtaisempi suunnittelu, kun esimerkiksi luontoalueita voidaan sijoittaa rakennettujen

ympäristöjen sisään ja ympärille. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään. Näin alueiden sisältämät luonto- sekä virkistysarvot säilyvät.

Asuntoalueiden asemakaavasuunnittelussa on otettava huomioon alueilla sijaitsevat luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet (luo).

#### Erillispientalojen asuntoalue (AO/nro)

Osayleiskaavassa osoitetaan haja-asutusalueiksi Vitträskin ranta-alue ja sen läheiset alueet sekä Vestergårdin maatilanyläheiset alueet suunnittelun alueen eteläosassa. Rakentaminen haja-asutusalueilla perustuu pääosin Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaiseen hajarakennusoikeuden määrittelyyn. Osayleiskaavassa on tehty kymmenen poikkeusta tämän määrittelyn suhteen.

Osayleiskaavassa AO-merkinnän numero (/nro) ilmoittaa laskennallisten rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän alueella. Liite 4 palvelee rakennusoikeuden laskentaohjeena suunnittelutarveratkaisua tai ranta-alueella poikkeamislupaa harkittaessa. Rakentamismahdollisuus ratkaistaan suunnittelutarvealueella kuitenkin aina MRL 137 §:n mukaisessa menettelyssä.

Liitteessä 5 on esitetty kartalla rakennettujen ja rakentamattomien rakennuspaikkojen sijoittuminen osayleiskaava-alueella. Rakentamattomien rakennuspaikkojen sijainti liitteessä on ohjeellinen.

Yleiskaavan hajarakennusoikeuden määrittelyn perustana käytetään Porkkalan vuokra-alueen takaisin luovutuksen 30.6.1956 mukaista kiinteistöjaotusta. Näitä tiloja kutsutaan kantatiloiksi. Tilan rakennusoikeus määräytyy kantatilan pinta-alan mukaan taulukon 4 mukaisesti, ellei sitä yleiskaavan liittyvän erillisen rakennusoikeuslaskelman yhteydessä ole toisin määritelty. Tarkemmin hajarakennusoikeuden määrittelystä ja kantatilalaskelman periaatteista voi lukea Kirkkonummen yleiskaavan 2020 yleismääräyksistä (§ 2) ja sen kaavaselostuksesta.

*Taulukko 4. Rakennusoikeuden määräytyminen Kirkkonummen yleiskaavan 2020 (§ 2) mukaisesti.*

Kantatilan pinta-ala vähintään	Kantatilan rakennuspaikkojen lukumäärä
Itsenäinen tila (rakennusjärjestyksen minimi)	1
2 ha	2
5 ha	3
8 ha	4
16 ha	5
jonka jälkeen yksi rakennuspaikka lisää jokaista täyttää 8 ha kohti	

Liitteessä 4 on esitetty Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukainen rakennusoikeuslaskelma sekä tässä osayleiskaavassa mahdollistetut laskennalliset rakennuspaikat. Laskelmat poikkeavat kymmenen kiinteistön osalta Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisesta rakennusoikeuslaskelmasta. Laskennallisia rakennuspaikkoja ei ole voitu osoittaa osayleiskaavassa siksi, etteivät alueet ole rakentamiskelpoisia. Kiinteistöt 257-404-2-8, 257-404-2-9, 257-404-2-22, 257-404-4-63, 257-404-4-76 ja 257-4045-116 sijaitsevat melualueella Kehä III:n välittömässä läheisyydessä. Alueille, jotka ylittävät valtioneuvoston päätöksen 993/1992 määrittelemät ohjearvot, ei voida osoittaa uutta asuinrakentamista. Kiinteistöt 257-431-1-9 ja 257-460-2-2 sijaitsevat Kehä III:n sekä rantaradan välissä, eikä kiinteistöille ole mahdollista osoittaa tieyhteyttä: nykyiset tasoliittymät Kehä III:lle ovat turvattomia, jonka vuoksi ne suljetaan eikä uusia tasoliittymiä enää osoiteta. Kiinteistöt eivät ole yhdyskuntarakenteen kannalta rakentamiskelpoisia. Kiinteistöt 257-436-1-20, 257-436-1-32 ja 257-436-1-40 ovat osa seudullisesti merkittävää ekologista väylää eikä niille ole yhdyskuntarakenteen kannalta mahdollista rakentaa.

Erillispientalojen asuntoalueiden asuinrakennusten kerrosalaa on rajoitettu Kirkkonummen rakennusjärjestyksen sallimasta kerrosalasta, jotta uudisrakentaminen sopii ympäristöön. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisen erillispientalon sekä siihen liittyviä talousrakennuksia. Erillispientalon kerrosala saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosalaluokitus on kaksi. Erillispientalon toinen asunto saa olla kerrosalaltaan

enintään 40 k-m<sup>2</sup>. Alueella ei sallita erillisten sivuasuntojen rakentamista. Määräyksellä mahdollistetaan useamman sukupolven asuminen samassa pihapiirissä.

Alueella ei kuitenkaan sallita erillisten sivuasuntojen rakentamista. Erilliset sivuasunnot on katsottu Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) sekä Helsingin hallinto-oikeuden (HHO) päätöksissä (mm. KHO 1.12.2016; HHO 4.7.2017; KHO 4.9.2017) muodostavan uuden, oman rakennuspaikan ja johtavan suunnittelemattomaan asutuksen lisääntymiseen kunnassa. Tämän on nähty aiheuttavan haitallista yhdyskuntakehitystä ja näin ollen haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kirkkonummi on oikeuskäytännön pohjalta linjannut, että sivuasuntoja ei Kirkkonummella pääsääntöisesti voida myöntää Suomen ympäristökeskuksen (Syke) taajamatarkastelussa osoitetulle taajama-alueelle. Sillä tällöin sivuasuntojen myötä velvoite asemakaavoitukselle ja vesihuollon järjestämiselle ylittyy. Osayleiskaavassa erillispientalojen asuntoalueet (AO) sijaitsevat etäällä Masalan keskustasta sekä maisemallisesti arvokkaiden alueiden läheisyydessä, jolloin myös näistä syistä rakentamisen määrän merkittävä lisääminen näillä alueilla ei ole tarkoituksenmukaista.

Muilta osin rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakentamisen sovittamiseen maisemaan, olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin.

### Maatilojen talouskeskusten alue (AM)

Osayleiskaavassa on osoitettu kaksi maatilojen talouskeskusten aluetta. Alueelle saa sijoittaa maatilan asuin- ja talousrakennuksia sekä maatilataloutta palvelevia rakennuksia sekä näihin liittyviä sivuelinkeinoja palvelevia rakennuksia. Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaista tilaa kohden saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta. Asuinrakennusten kerrosala saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Uudisrakentaminen on sijoitettava pihapiiriä täydentäen ja ympäristö huomioon ottaen. Rakennusten ulkonäkö tulee sovittaa maalaismaisemaan ja olevaan rakennuskantaan.

### 8.2.2 Työpaikat ja palvelut

Suurin osa kaupallisista ja julkisista palveluista sijoittuu osayleiskaavassa osoitetuille keskustatoimintojen alueille (C). Tavoitteena on keskittää suurin osa alueen palveluista ja työpaikoista Masalan keskusta-alueelle eli asemansseudulle. Näin alueesta muodostuu toimiva ja kaupallisesti kiinnostava liikekeskusta, joka houkuttelee riittävän asiakasmäärän palvelutason nostamiseksi ja ylläpitämiseksi. Keskustatoimintojen alueella työpaikka-toiminnot eivät saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

Elävyys pikkukaupungin keskustassa varmentuu, jos sen ytimeen sijoittuu paljon erilaisia palveluja. Masalan keskusta sijaitsee asemansseudulla, jonne keskitetään monipuolista liiketoimintaa. Masalan aseman yhteyteen suunniteltava pienimuotoinen matkakeskus luo mahdollisuuksia, joita Kirkkonummen kunnan on osattava hyödyntää. Matkakeskus tarjoaa joustavan vaihdon lähijunasta bussiin ja päinvastoin. Tällainen järjestelyn seurauksena keskustan toimijoille on tarjolla merkittävä määrä uusia asiakkaita. Keskustassa sijaitsee kaksi päivittäistavarakaupan markettia ja Masalantien varren rakennusten kivijalkoihin on asemakaavoitettu ja asemakaavoitetaan lisää liiketilaa. Lähivuosien eli 2020-luvun aikana uusien asemakaavojen kautta asemansseudu uudistuu ennennäkemättömällä tavalla, mikä on otettava huomioon myös kunnan palvelujen sijoittamisessa. Toisin sanoen asemakaavoituksen yhteydessä on pohdittava esimerkiksi terveyskeskuksen tai kirjaston sisältämien monitoimitalon sijoittamista asemansseudulle. Näin sujuvoitettaisiin monen joukkoliikennettä käyttävän arkea. Osayleiskaavan keskustatoimintojen aluemerkinä (C) mahdollistaa monipuolisten palvelukeskittymien sijoittamisen asemansseudun alueelle.

Keskustatoimintojen alueen lisäksi palvelurakentamisen aluevarauksella (P) on osoitettu koulut ja päiväkodit. Samalla kaavamerkinällä on osoitettu päivittäistavarakaupan paikka Sundbergintien äärellä kuten myös Sepänkyläntien ja uuden kehämäisen ajoneuvoliikenteen yhteyden risteysalueelle osoitetut varaukset palveluille. Masalan keskustan lisäksi syntyy siis kaksi toiminnallista lähipalvelujen keskittymää, jotka sijaitsevat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa kohteissa. Edellisen lisäksi työpaikkakeskittymä vahvistuu Eteläisen Salmien alueella, jonne toteutetaan paloasema arviolta vuoden 2025 tienoilla. Ennen paloaseman toteuttamista on rakennettava Kehä III:n ja Sundbergintien eritasoliittymä (Masalanportti), jotta hälytysajoneuvojen esteetön liikuminen on mahdollista.

Kaavamääräyksiin edistetään tavoitteeksi asetettua sekoittunutta 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.

### 8.2.3 Liikenne

Osayleiskaavan liikennejärjestelmä tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon, johon osoitetaan kuitenkin myös kehittämistoimenpiteitä sekä muutamia uusia katuyhteyksiä. Suunnittelualueen ajoneuvoliikenteen paikallisina pääväylinä säilyvät Masalantie, Sepänkyläntie ja Sundsbergintie. Tärkeä alueellinen kokoojakatu on nykytilanteessa Kartanonrannassa Sundetin puistotie.

Suvimäen ja Majikin asuntoalueelle osoitetaan uusi kokoojakatu, Majvikintie. Etelässä se liittyy Sundsbergintiehen ja pohjoisessa se johtaa Majikin eritasoliittymän (Majikinportti) kautta Kehä III:lle ja edelleen Masalantielle rantaradan länsipuolella. Toisin sanoen osayleiskaavassa johdetaan Suvimäen ja Majikin asuntoalueen liikenne Kehä III:n ylittävän sillan kautta Sundsbergintielle. Näin luodaan toteuttamispainetta Kehä III:n eritasoliittymän (Masalanportti) ajankäytösäilytykselle Sundsbergintiellä.

Osayleiskaavassa osoitetaan uusi katuyhteys (kehämäinen ajoneuvoliikenteen yhteys) Sepänkyläntien ja Masalantien välille sekä edelleen rautatien ja Kehä III:n yli Suvimäen ja Majikin asuntoalueelle. Uusi kehämäinen yhteys Kehä III:lta toteutetaan todennäköisesti vaiheittain eli ensin katuyhteys järjestetään olemassa olevan Hommaksentien kautta nykyisen Hommaksen asemakaavan mukaisesti. Näin Masalan taajaman pohjoispuoliset alueet voidaan yhdistää Sepänkyläntiehen, josta on yhteys muun muassa kuntakeskuksen suuntaan sekä Keskusmetsän alueelle. Kehämäinen yhteys hillitsee Masalantien liikennemäärien ennustettua kasvua. Kyseistä tieyhteyttä on tutkittu vuonna 2016 valmistuneessa Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa 2040 sekä Masalan osayleiskaavan liikenneselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2020 ja 2021). Liikenne-ennusteiden perusteella kehämäinen tieyhteys on toteutettava, jotta Masalan taajaman kasvu olisi mahdollista. Tavoitteena on järjestää kehäyhteydelle linja-autoliikenne palvelemaan laajenevan Masalan taajaman asukkaita. Pitkällä aikavälillä edellä mainittu yhteys edellyttää Majikin eritasoliittymän (Majikinportti) toteuttamista Kehä III:lle.

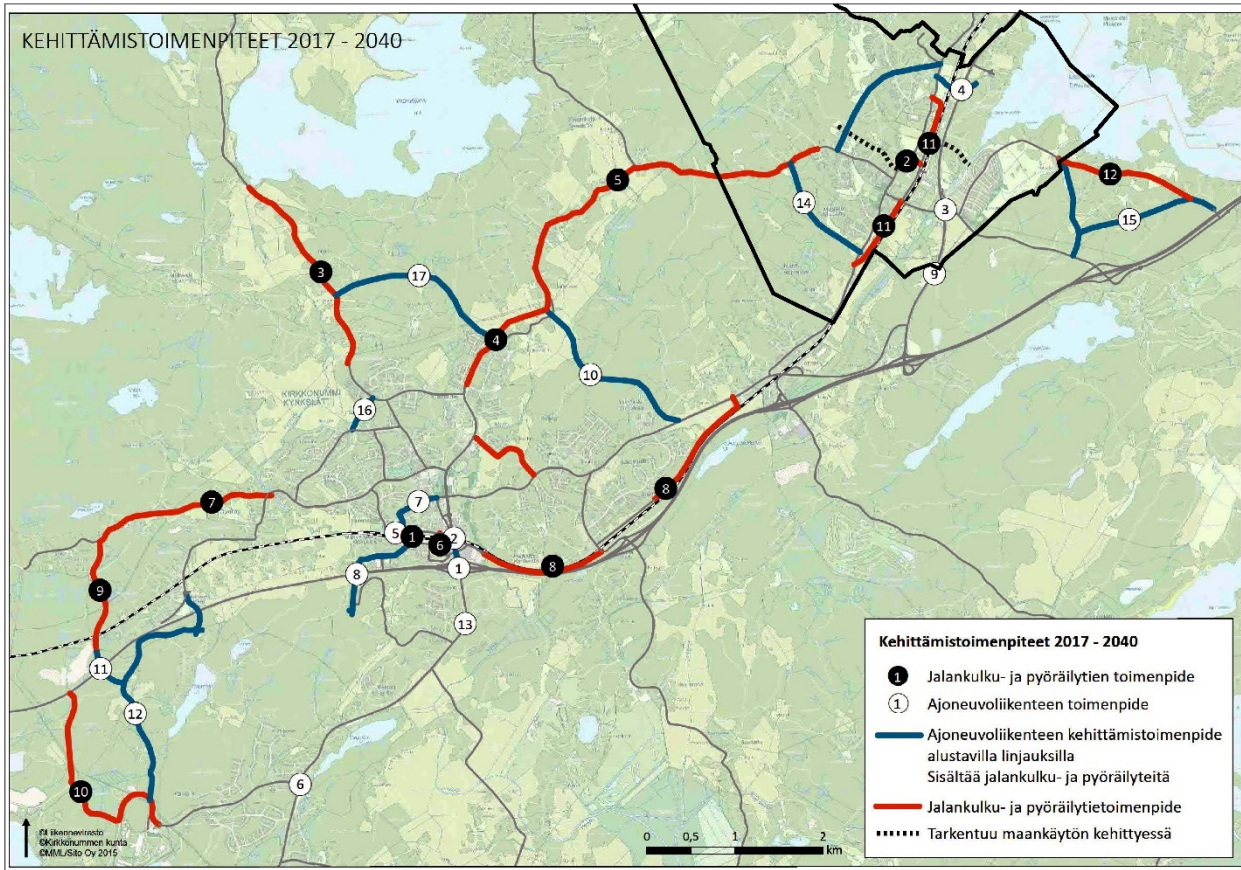
Osayleiskaava mahdollistaa aluevarauksin sekä osayleiskaavan liikenneselvityksen että Uudenmaan ELY-keskuksen vireillä olevan Kehä III:n tiesuunnitelman sekä Kehä III:n aluevaraussuunnitelman mukaiset kehittämistoimenpiteet, joita ovat:

- Masalanportin ja Kartanonrannan turbokierto liittymät
- Majikin ja Masalanportin eritasoliittymät
- Kehä III:n ja Sundsbergintien kaksikaistaistaminen.

Eritasoliittymät rakennetaan Kehä III:n nykyisiin risteyksiin Sundsbergintielle ja Majvikintielle. Näistä eteläisempi eli Masalanportin eritasoliittymä toteutettaneen ensimmäisenä ja pohjoisempi Majikinportin eritasoliittymä jälkimmäisenä. Liikenneturvallisuus Kehä III:n nykyisissä tasoliittymissä on hyvin puutteellinen. Muuttuvan maankäytön mahdollistamalla asukas- ja työpaikkamäärän kasvulla pyritään edistämään eritasoliittymien rakentamista. Osayleiskaavan aluevarauksissa on huomioitu myös rantaradan lisäpari radan itäpuolelle eli osayleiskaavassa varaudutaan kaupunkiradan toteuttamisedellytyksiin.

Edellä mainituista kehittämistoimenpiteistä ja niiden toteutuksesta ei ole tehty päätöksiä (tilanne vuonna 2021). Valtaosa kehittämistoimenpiteistä täsmentyy asemakaavoituksen edetessä. Joidenkin toimenpiteiden toteutukseen, kuten Masalanportin eritasoliittymään, vaikuttaa kuntien ja valtion yhteishankkeiden rahoituspäätökset (pienet ja keskisuuret liikenneinfran parantamishankkeet eli KUHA-rahoitus).

Osayleiskaavan valmisteluaineistossa osoitettu varaus katuyhteydelle Masalantieltä Keskusmetsän läpi Sepänkyläntielle on poistettu. Kettukorven asuntoalueen liikenne on järjestetty osayleiskaavassa Sepänkyläntieltä.



Kuva 30. Ote Sito Oy:n laatimasta Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmä -suunnitelmasta (2016). Kartalla on osoitettu ehdotetut kehittämistoimenpiteet, mm. uudet ajoneuvoliikenteen yhteydet Masalassa. Masalan osayleiskaava ei kuitenkaan mahdollista kaikkia suunnitelmassa osoitettuja kehittämistoimenpiteitä, kuten läpiajoliikennettä Masalantieltä Sepänkyläntielle Keskusmetsän halki kaava-alueen lounaisosassa. Masalan osayleiskaavan suunnittelualaue on osoitettu kartalla mustalla rajauksella.

### Jalankulku ja pyöräily

Osayleiskaavassa on osoitettu keskustamaiset jalankulun ja pyöräilyn reitit, paikalliset jalankulun ja pyöräilyn 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.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit ovat hierarkisesti nopeita yhteyksiä muun muassa Masalan keskustasta Keskusmetsään, Espoonlahden rannalle sekä Vitträsk-järven rannalle. Näiden tukena muodostamassa yhtenäistä ja monipuolista reittiverkostoa ovat ulkoilureitit, jotka sekä yhdistelevät jalankulun ja pyöräilyn reittejä toisiinsa että muodostavat virkistyskäyttöön soveltuvia lenkkeilyreittejä. Reitit muodostavat talvella mahdollisesti myös osan laajemmasta latuverkostosta.

Osayleiskaava mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn yhteydet pääosin Espoonlahden rannoilla niin, että reitit jatkuvat yhtenäisinä rannan myötäisesti Kirkkonummelta Espooseen. Kartanonrannan alueella jalankulun ja pyöräilyn reitti noudattaa katulinjoja rannan läheisyydessä haastavan kallioisen maaston takia.

Kartanonrannan sekä Suvimäen ja Majvikin asuntoalueeseen rajoittuva Natura 2000 -verkostoon kuuluva lin-  
tuvesialue estää paikoin liikkumisen aivan rannan tuntumassa, mutta reitit kulkevat lähellä rantaa.

### Joukkoliikenne

Masalan asemalla pysähtyvät lähijunat ovat sekä nykytilanteessa että tulevaisuudessa merkittävin joukkoliikenteen yhteys sekä Kirkkonummen kuntakeskuksen että Espoon ja Helsingin suuntiin. Toteuduttuaan Espoon kaupunkirata mahdollistaa lähijunavuorojen lisäämisen ja mitä todennäköisemmin 2030-luvun taitteessa Kirkkonummen lähijunaliikenteeseen saadaan lisävuoroja, jotka palvelevat myös Masalan asukkaita.

Nykyisin HSL:n lähiliikennebussit kulkevat Masalantiellä ja Sundsbergintiellä. Vaikka bussipysäkit ovat nykytilanteessakin melko lähellä juna-asemaa, on osayleiskaavassa tutkittu mahdollisuutta tuoda linja-autoliikenne lähemmäs Masalan keskustaa vuonna 2017 valmistuneen Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelman (FCG Oy, 2017) mukaisesti. Osayleiskaavan lopputilanteen tavoitteena on johtaa osa linja-autoliikenteen vuoroista Masalan keskustasta sen läheisille asuntoalueille siten, että uudesta matkakeskuksesta syntyy bussireitti Masalantien ja Sepänkyläntien kautta uudelle kehämäiselle ajoneuvoliikenteen yhteydelle, jonka varrelle on toteutettu riittävän tehokasta asuntorakentamista edistämään reitin toteutettavuutta. Reitti jatkuu Majvikin eritasoliit-  
tymän kautta Suvimäen ja Majvikin asuntoalueelle sekä edelleen Masalan aseman itäpuolitse Sundsbergin-  
tielle ja edelleen Espoon metroasemille. Uuden bussireitin myötä Masalan aseman saavutettavuus paranee ja taajaman alueen liityntäliikenteen palvelutaso nousee uudelle tasolle. Matkakeskuksesta muodostuu vaihto-  
paikka, jossa vaihtaminen eri kulkuvälineiden välillä on helppoa.

Osayleiskaava tukee Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040 mukaista joukkoliikenteen kehityskäytävän toteuttamista (kuva 31). Liikennejärjestelmäsuunnitelman liikenteellisinä tavoitteina ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti:

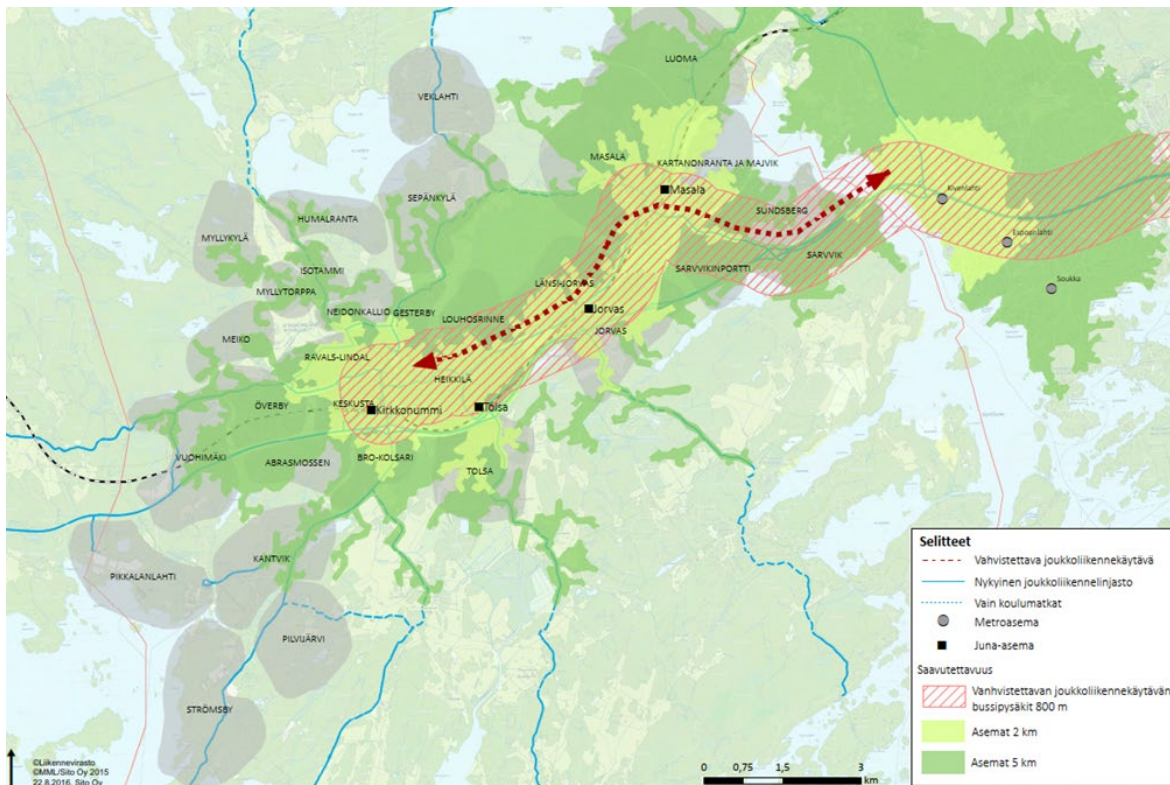
- vähentää asukkaiden liikkumisessa henkilöautoriippuvuutta
- edistää liikkumismuotona kävelyä ja pyöräilyä
- edistää joukkoliikenteen käyttöä

Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040 erityisiä tavoitteita ovat lisäksi:

- uuden ja tehostuvan maankäytön myötä lisääntyvien liikenneongelmien ratkaiseminen kestäväällä tavalla
- liikenneverkon toimivuuden varmentaminen
- joukkoliikenneyhteyksien parantaminen
- toimenpiteiden suunnittelu ajoneuvoliikenteen olemassa oleviin ongelmakohtiin
- kasvun aiheuttaman ruuhkaisuuden välttäminen

Liikennejärjestelmäsuunnitelman bussirunkolinja ja vahvistettava joukkoliikennekäytävä kulkee kuntakeskuksesta Heikkilän ja Jorvaksen kautta Masalaan, josta se jatkaa Sundsbergin ja Sarvikin kautta Espooseen. Osa kuntakeskuksesta Espooseen kulkevista linja-autovuoroista ajaa Länsiväylää pitkin tarjoten nopeamman yhteyden kuntakeskuksesta metrolle ja edelleen Helsinkiin. Osayleiskaavassa osoitetaan maankäytön kasvua alueille, jotka linkittyvät vahvaan joukkoliikennekäytävään, mahdollistavat joukkoliikenteen kehittämisedellytyksiä sekä asemien läheisyyteen. Masalassa vahvan joukkoliikennekäytävän bussiyhteyksien varteen sijoittuvat muun muassa Kartanonrannan sekä Suvimäen ja Majvikin asuntoalueet. Myös Masalan taajama kuuluu joukkoliikennekäytävän läheiseen vyöhykkeeseen. Osayleiskaavaan rajautuvat Sundsbergin ja Sarvikin alueet sijaitsevat myös joukkoliikennekäytävän varrella ja niiltä on hyvät edellytykset myös liityntäpyöräilyyn Espoon metroasemille. Masalan keskustamaisen asumisen vyöhyke laajenee osayleiskaavan mukaisesti pohjoisemmaksi ja maankäytön muutos vahvistaa joukkoliikennekäytävän toteuttamista. Osoittamalla paikoin voimakastakin maankäytön kasvua nykyisen joukkoliikennekäytävän välittömään läheisyyteen vahvistetaan kyseisen käytävän kehittymistä asukaspotentiaalin myötä.

Yksityiskohtaisemmat suunnitelmat bussiliikenteen linjastosta ja pysäkkien sijoittelusta tehdään osayleiskaavan periaatteiden pohjalta etenevän asemakaavoituksen yhteydessä yhteistyössä liikennettä hoitavan HSL:n kanssa. Asemakaavoituksen yhteydessä on mahdollista tutkia uusien innovaatioiden, esimerkiksi robottibussien hyödyntämistä, niillä osayleiskaavan suunnittelualueilla, joissa asukaspotentiaali on riittävä.



Kuva 31. Ote Sito Oy:n laatimasta Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmasta (2016).

#### 8.2.4 Virkistys- ja ulkoilualueet

Osayleiskaavassa osoitetaan uusia alueita lähivirkistysalueiksi (VL). Tällaisia alueita ovat muun muassa Luoman ja Vitträskin uimapaikat sekä Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 osoitettujen laajojen asuntoalueiden (AP) maankäytön tarkennetut lähivirkistysalueet. Joitakin nykyisiä virkistysalueita varataan asumiseen tehostamalla maankäyttöä ja kaavoittamalla vaihteittain uusia pientalovaltaisia asuntoalueita Masalan taajamaa ympäröivän uuden ajoneuvoliikenteen kehäyhteyden vyöhykkeellä.

Viheralueverkostossa tuodaan 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. Rantarata ja Kehä III:n asettavat yhteyksien toimivuudelle estevaikutuksia, mutta osayleiskaavan toteuttamisen myötä yhteyksien toimivuuteen tulee vaihtoehtoja. Tosin esimerkiksi Majvikin eritasoliittymän toteuttamisen aikataulu lienee pitkällä tulevaisuudessa. Sundsbergin eritasoliittymän (Masanportti) toteuttaminen nostaisi liikenneturvallisuuden ja ajoneuvoliikenteen toimivuuden aivan uudelle tasolle samalla kun kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sujuvoituisivat esimerkiksi Kehä III:n itäpuoleisilta asuntoalueilta Masalan asemalle. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet kytketään osaksi viheralueverkostoa.

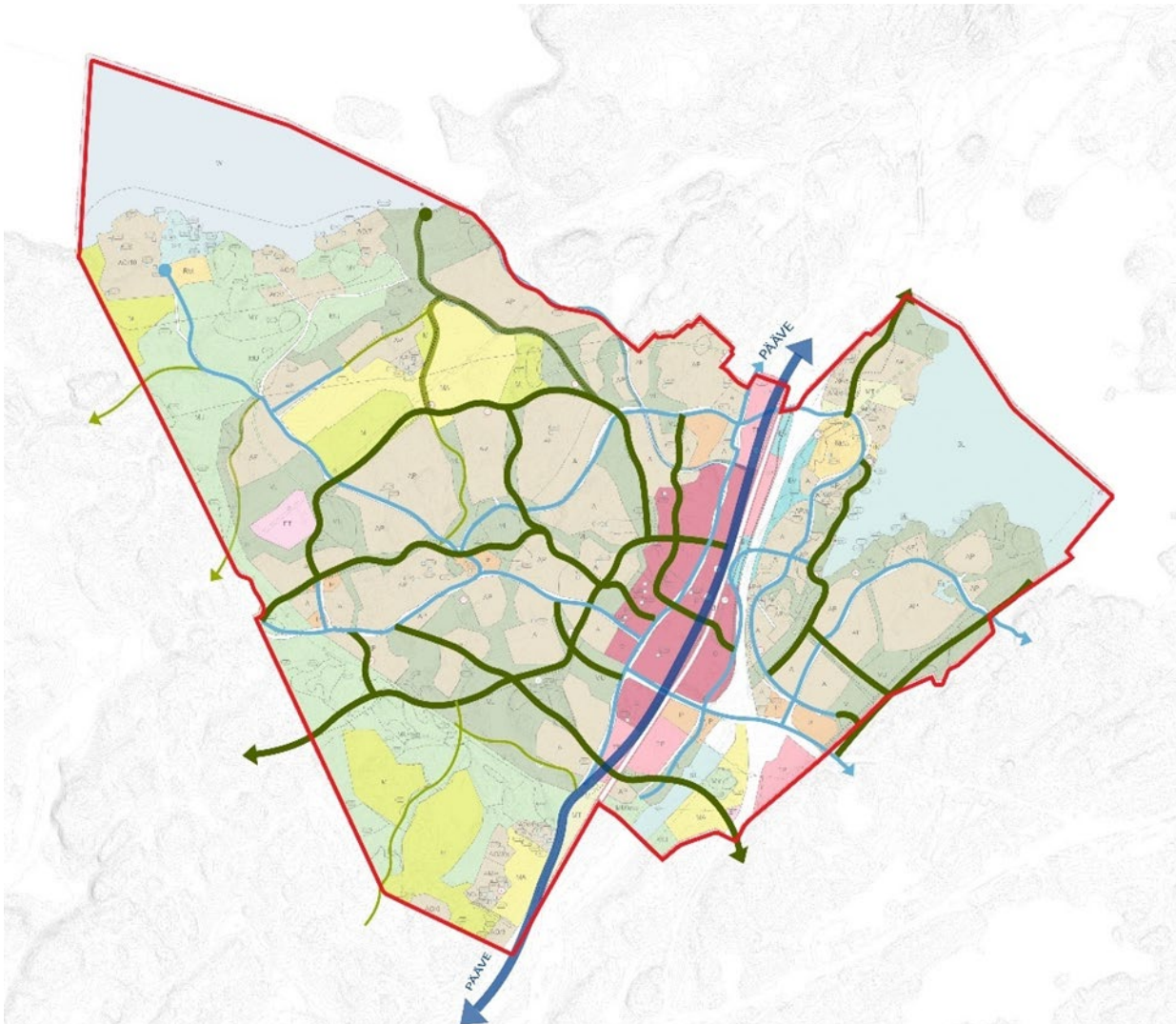
Keskusmetsässä ja Vitträsk-järven rantavyöhykkeellä sijaitsevat laajat yhtenäiset metsäalueet palvelevat myös Masalan asukkaiden virkistäytymistä. Masalasta on tarkoitus järjestää luontevat yhteydet Keskusmetsään, josta on tarkoitus vaihteittain kehittää kirkkonummelaisille merkittävä luonto- ja liikkumisalue. Osayleiskaavassa on osoitettu uusia virkistysreittejä ranta-alueille, tosin Vitträsk-järven jyrkkä rantamaasto ja rannoille rakentunut pientalo- ja huvila-asutus ei mahdollista rantareittejä. Sama koskee Kartanonrannan aluetta. Sen sijaan Suvimäen ja Majvikin asuntoalueelle on mahdollista toteuttaa merellinen rantareitti, joka toteuduttuaan palvelee myös Espoonlahden ympäri toteutettavaa reittiä. Tavoitteena on luoda sekä hyvät ja selkeät virkistysyhteydet Masalan keskustasta sekä Espoonlahden ranta-alueille että pitkällä aikavälillä Espoonlahden rantoja yhdistävälle virkistysreitille Kirkkonummen ja Espoon alueille. Osayleiskaavassa osoitettavat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet johtavat vesistöjen äärellä sijaitseville, olemassa oleville uimapaikoille niin Vitträsk-järvellä kuin Kartanonrannassakin. Uimapaikat on osoitettu osayleiskaavassa kohdemerkinnällä.



Osayleiskaavan lähivirkistysalueet (VL) toimivat myös ekologisina yhteyksinä sekä sisältävät luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita (luo), joten tämä on otettava huomioon virkistysalueiden asemakaavasunnittelussa. Tästä syystä lähivirkistysalueilla (VL) maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty. Kaavamääräyksen mukaan lähivirkistysalueita on hoidettava niin, että niiden luonto- ja virkistysarvojen säilyminen turvataan. Lähivirkistysalueiden suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueiden sisältämien erityisten luontoarvojen säilyttäminen sekä maakunnallisen ekologisen yhteyden toimivuus. Alueella on toteutettava liito-oravalle soveltuvia puustoisia ja riittävän leveitä kulkuyhteyksiä.

Lähivirkistysalueiden (VL) lisäksi myös suojelualueet (SL) sekä maa- ja metsätalousalueet (MA, MU, MY) toimivat osana maakunnallisesti sekä paikallisesti merkittävää ekologista verkostoa. Suunnittelualueella maa- ja metsätalousalueiksi osoitetut alueet toimivat virkistysalueina jokamiehen oikeudella aiheuttamatta haittaa maanomistajalle.

Urheilupalveluja (VU) osoitetaan alueille, joissa niitä on jo tälläkin hetkellä: Masalan urheilupuiston alueelle sekä Kartanonrannan koulun yhteyteen, jonne asemakaava mahdollistaa esimerkiksi urheilukentän toteuttamisen sekä muita liikuntapalveluja. Masalan urheilupuiston monipuolinen kehittäminen on otettu huomioon alueen asemakaavassa. Alueelle on esimerkiksi mahdollista rakentaa liikuntahalli. Todettakoon, että yksityinen yritys (LähiTapiola arena) tarjoaa monipuolisia liikuntamahdollisuuksia.



Kuva 32. Kaaviokartta osayleiskaava-alueen suunnitellusta reittiverkostosta. Tumman vihreällä on osoitettu pääulkoiluverkosto, vaalean vihreällä niitä tukeva ulkoilureittiverkosto ja vaaleansinisellä reittiverkostoa täydentävät, katujen yhteydessä kulkevat kävely- ja pyörätiet.

### 8.2.5 Maa- ja metsätalousalueet

Metsätalouden harjoittaminen suunnittelualueella on osayleiskaavan tavoite ja toiminnan säilyminen turvataan kaavamääräyksin, 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 säilymisen. Näiden alueiden kaavamääräyksissä rajoitetaan mm. avohakkuita ekologisesti merkittävillä alueilla, mutta ne eivät kuitenkaan estä metsätalouden harjoittamista. Edellä mainituilla alueilla (MA, MU, MY) maisemaa muuttava maanrakennustyö ja muu tähän verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

Osayleiskaavan tavoitteena on ollut säilyttää mahdollisimman paljon nykyisin pellot viljelykäytössä, näin vaurudutaan 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 pääosin osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA). Sundetin murroslaaksossa sijaitsevat pellot ovat maisemallisen arvonsa lisäksi osa vanhaa Kuninkaan tien maisema-alueita, ja niiden maisemallinen arvo on huomioitu mm. Uudenmaan ELY-keskuksen laatimassa Kehä III:n aluevaraus suunnitelmassa. Maisemallisesti arvokkaiksi pelloiksi on osoitettu myös Masalantien pohjoispuolella Västergårdin ja Östergårdin maatilojen peltoaukeat, jotka muodostavat alueelle laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan arvokkaan kulttuurimaisemakokonaisuuden.

Sundsbergintien ja Kehä III:n väliin jäävä nykyinen peltoalue (tilanne alkuvuonna 2021) osoitetaan osayleiskaavassa työpaikka-alueeksi (TP). Alue palvelee elinkeinopoliittisesti merkittävää Kolabackenin datakeskusta, jonka hukkalämpö hyödynnetään kotitalouksien lämmittämiseen. Maisemallisesti arvokkaan peltoalueen osoittamista rakennetuksi energiahuollon alueeksi osayleiskaavassa perustellaan myös sillä, että Kehä III:n tie-suunnitelman mukainen uusi Masalanportin liittymäalue heikentää jo yksistään peltoalueen maisemallisia arvoja sekä vie tilaa peltoalueelta.

### 8.2.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Osayleiskaavan suunnittelualueesta suurin osa on asemakaavoitettu tai alueet kaavoitetaan asemakaavoittamalla. Uudenmaan ELY-keskuksen ylläpitämät tiet muuttuvat asemakaavoituksen myötä suurelta osin kunnan kaduiksi. Katuverkon lisäksi kunta vastaa osayleiskaavan mukaisten virkistysreittien suunnittelusta, toteuttamisesta ja ylläpidosta. Reittien toteuttaminen tehdään vaiheittain ja merkittävä osa niistä rakennetaan asemakaavojen toteuttamisen yhteydessä.

Kaikille asemakaavoitetuille alueille on järjestettävä kunkin asemakaavan hyväksymisen jälkeen niiden edellyttämä kunnallistekniikka kuten kadut, puisto, hulevesien käsittelymenetelmät ja vesihuolto. Operaattorit huolehtivat aikanaan asemakaavoitettavien alueiden sähköverkon, tietotekniikkayhteyksien ja mahdollisen asuntojen lämmitysjärjestelmän toteuttamisesta.

Osayleiskaavassa on osoitettu yksi uusi yhdyskuntateknisen huollon alue (ET). Aluevaraus sijaitsee niin kutsutun Mustikkarinteen asemakaavahankkeen suunnittelualueella, voimalinjajohtojen läheisyydessä. Alueelle on tarkoitus toteuttaa aurinkokennojärjestelmä energiantuotantoa varten. Osayleiskaavan hiilineutraali kunta-tavoiteasettelun mukaisesti suunnittelualueella tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa edistää uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian käyttöä sekä edistää uusiutuvan energian tuotantomahdollisuuksia esimerkiksi aurinkosähköjärjestelmillä.

#### Vesihuolto ja hulevedet

Kirkkonummen Vesi-liikelaitos toteuttaa vesihuollon asemakaavoitettaville alueille, kun asemakaavojen toteuttamisesta on tehty päätökset ja asemakaavojen kunnallistekniikkaa aletaan toteuttamaan. Osayleiskaavan

laadinnan rinnalla on tehty Masalan osayleiskaavan hulevesiselvitys sekä vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2020). Vesihuollon yleissuunnitelmassa on esitetty vesi- ja viemärijohtojen linjaukset osayleiskaavan asemakaavoitettaville alueille alustavine kustannusarvioineen. Vesihuollon linjaukset ja putkikoot tarkentuvat asemakaavojen laadinnan yhteydessä alueen maasto- ja maaperätietojen sekä asemakaavojen mahdollistamien tonttien mukaan. Ote vesihuollon yleissuunnitelmasta on selostuksen liitteenä 18.

Osayleiskaavassa on osoitettu kohdemerkinnöin hulevesien hallintaa varten varatut alueet (HV). Merkinnät ovat ohjeellisia ja perustuvat suunnittelualueelta laadittuun hulevesiselvitykseen. Hulevesiselvityksen suunnitelmakartassa esitetyt mahdollisten viivytyspaikkojen koot ja muodot ovat suuntaa antavia. Hulevesijärjestelmien tarkempi muotoilu, mitoitus ja sijoittaminen tehdään yksityiskohtaisemman suunnittelun vaiheessa eli asemakaavoituksen yhteydessä.

Hulevesiä koskevan yleismääräyksen mukaan hulevesien hallintatoimenpiteisiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hulevesien hallinnan suunnittelussa on käytettävä hyväksi mahdollisuuksien mukaan olemassa olevia uomia ja luontaisia maastonmuotoja. Hulevesiä ei saa johtaa puhdistamattomina vesistöihin, vaan hulevedet on ennen johtamista käsiteltävä viivyttävillä ja puhdistavilla rakenteilla niiden syntypaikoilla. Ensisijaisesti hulevesiä on vähennettävä esimerkiksi läpäisevillä päällysteillä. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma.

Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on kiinnitettävä jatkosuunnittelussa erityistä huomiota. Työmaa- vesistä aiheutuvia vaikutuksia on vähennettävä työmaakohteisilla järjestelyillä. Lisäksi jatkosuunnittelussa on hyvä huomioida, että yleisille alueille suunniteltavat hulevesiratkaisut saataisiin käyttöön jo alueen rakentumisvaiheessa. Ote hulevesiselvityksestä on selostuksen liitteenä 13.

### Voimalinjat ja sähköasemat

Osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsevien voimalinjojen ylläpitäjät ovat seuraavat tahot: Estlink (150 kV), Fingrid (110 kV) ja Caruna (110 kV). Voimajohtoalueella ei ole sallittua kasvattaa puita tai pitää rakennuksia. Voimajohtojen rakennusrajoitusalue ulottuu keskilinjasta 14 metrin päähän sen molemmin puolin. Rakennusrajoitusalueen sisäpuolelle pystytettävälle rakennuksille tai kahta metriä korkeammille rakenteille tai laitteille on saatava voimajohtojen omistajan lupa. Voimajohtoalueella myös puuston kasvua on rajoitettu. Laadittaessa alueen asemakaavaa on huomioitava Säteilyturvakeskuksen suositukset.

Osayleiskaavassa osoitetaan datakeskushankkeen (Kolabackenin asemakaava) edellyttämä 400 kV:n maakaapeli, jota suunnitellaan yhtäaikaaisesti osayleiskaavan laadinnan kanssa (tilanne kesällä 2021). Suunnitelman perusteella maakaapeli toteutetaan suunnittelualueen läpi pääosin kunnan katualueilla ja rautatien myötäisesti. Kaapelin linjaus täsmentyy ennen osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä. Kaapeli on toteutettava siten, että haitallisia terveysvaikutuksia ei synny. Kaavamääräyksen mukaan maakaapelin alueella ei saa kasvattaa puita tai pitää rakennuksia. Rakennuksia ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi kaapelin keskilinjaa.

Suunnittelualueella sijaitsee sähköasema Kehä III:n varrella suunnittelualueen eteläosassa. Se on merkitty kaavakarttaan yhdyskuntateknisen huollon alueen merkinnällä (ET).

## 8.3 Erityispiirteet ja suojelukohteet

### 8.3.1 Luonnonympäristö

#### Luonnonsuojelualueet (SL) ja Natura 2000-verkoston kuuluva alue

Osayleiskaavan alueella on kolme luonnonsuojelualuetta: Natura 2000-verkoston kuuluva Espoonlahden lintuvesialue, 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. Alueet on osoitettu osayleiskaavassa luonnonsuojelualueina (SL). Natura 2000 -verkoston kuuluvan alueen raja on esitetty kaavassa. Edellä kuvatut alueet ovat luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja alueita, joilla ei saa suorittaa suojeluarvoja vaarantavia toimenpiteitä. Myös alueella liikkumista ohjataan.

Suojellut luontotyypit (s-2)

Osayleiskaavassa on osoitettu luonnonsuojelulain 29 §:n mukaiset suojellut luontotyypit (s-2), joiden ympäristöä ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteet vaarantuvat. Kyseisellä merkinnällä on osoitettu kaksi pähkinäpensaslehtoa sekä yksi vaahteralehto. Sulkeissa oleva numerointi viittaa kohdenumeroon selvityksessä sekä kaavaselostuksen taulukkoon 5, joissa on mainittu alueiden merkittävät luontoarvot.

Taulukko 5. Osayleiskaavassa osoitetut suojellut luontotyypit (s-2).

Osayleiskaava-merkintä	Aluevaraus osayleiskaavassa	Kohdenimi (kohdenumero selvityksessä)	Luontoarvo (0-5)	Selvitys
s-2(235)	MY	Pähkinälehdot (luo-235)	3	Enviro
s-2(270)	VL	Pähkinälehdot (luo-270)	3	”
s-2(356)	VL	Vaahteralehdot (luo-356)	3	”

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo)

Osayleiskaavan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo) perustuvat alueen luontoselvityksiin (Keiron 2014; Enviro, 2015). Kaavakartalla on osoitettu luontoselvityksen mukaiset maakunnalliset ja paikallisesti erittäin arvokkaat luontokohteet. Kaavamääräyksen mukaan luo-merkinnällä osoitetuilla alueilla luonnonarvoja heikentävät toimenpiteet on kielletty. Sulkeissa oleva numerointi viittaa kohdenumeroon selvityksessä sekä kaavaselostuksen taulukkoon 6, jossa on mainittu alueiden merkittävät luontoarvot.

Poikkeuksena taulukkoon ja kaavakartalle ei ole merkattu luontoselvityksen mukaisia kohteita luo-102 ja luo-360. Kohteen luo-102 kasvillisuuskuvio ei ole enää nykytilassa selvityksen mukainen luonnontilainen kuvio. Kohde luo-360 on osoitettu kokonaisuudessaan osayleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi (SL), joka turvaa kohteen luontoarvot.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo) on pyritty mahdollisuuksien mukaan osayleiskaavassa osoittamaan alueille, jossa luontoarvojen säilyminen on turvattu. Osayleiskaavassa luo-kohteita on lähivirkistysalueilla (VL), maa- ja metsätalousalueilla (MA, MY, MU) sekä asuntoalueilla (A, AP, AO). Asemakaavavaiheessa on tarkemman suunnittelun keinoin otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet (luo) ja turvattava niiden luontoarvojen säilyminen. Arvokkaille alueille rakentamista on vältettävä. Kaikkein keskeisimmillä yhdyskuntarakenteen tiivistettävillä alueilla huomioidaan parhaan mukaan asemakaavoituksen yhteydessä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet.

Taulukkoon 6 on koottu kaavassa osoitetut luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo).

Taulukko 6. Osayleiskaavassa osoitetut luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo).

Osayleiskaava-merkintä	Aluevaraus oyk:ssa	Kohdenimi (kohdenumero selvityksessä)	Luontoarvo (0-5)	Selvitys
luo(46)	M	Ojitettu korpi	3	Keiron Oy
luo(50)	M	Runsas lahoppuustoinen korpi	3	”
luo(52)	M	Tuore lehto	3	”
luo(53)	M, AO	Luonnontilaisen kaltainen puro	3	”
luo(66)	MU/eko	Tuore kangas	3	”
luo(67)	MU/eko	Kostea lehto/ruohoturvekangas	3	”
luo(68)	MU/eko	Tuore kangas	3	”
luo(73)	MU/eko	Kangasmetsä	3	”
luo(77)	MU/eko	Runsalahoppuustoinen kangasmetsä	3	”
luo(79)	MU/eko	Ruohokorpi	3	”
luo(80)	MU/eko	Kangasmetsä	3	”
luo(81)	MU/eko, M	Rehevä lehtomainen kangas	3	”
luo(90)	MU/eko	Kangasmetsä	3	”

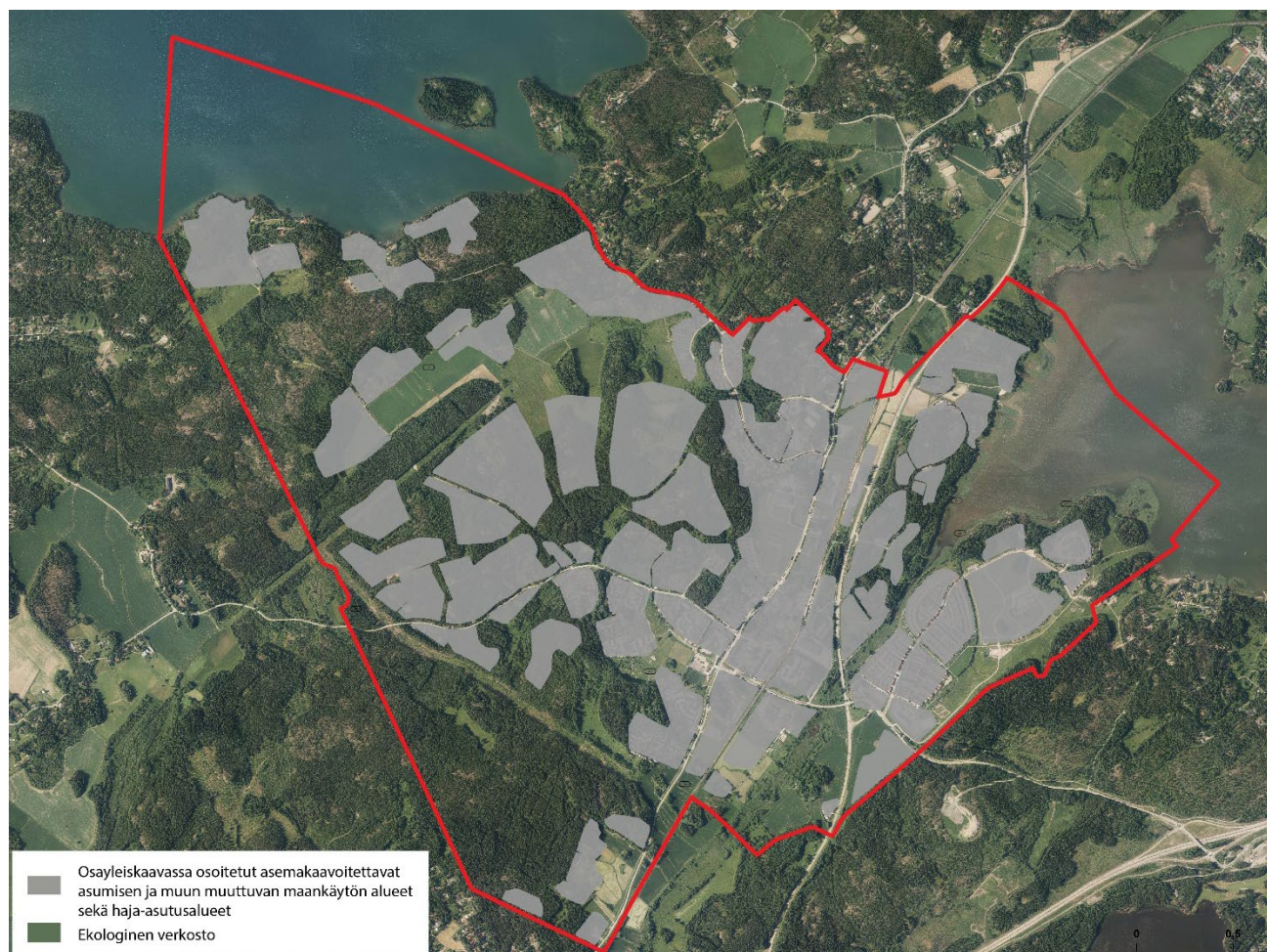
## Masalan osayleiskaava

luo(95)	MU/eko	Lehtomainen kasvillisuus	3	"
luo(96)	MU/eko	Kangasmetsä	3	"
luo(99)	MU/eko	Suo	3	"
luo(100)	MU/eko	Varttunut kuusivaltainen kangasmetsä	3	"
luo(105)	VL	Puro	3	"
luo(109)	RM/s	Vanhat sekapuustoiset lehtomaiset kankaat	3	Enviro
luo(111)	RM/s, EV	Keski-ikäiset sekapuustoiset lehtomaiset kankaat	3	"
luo(115)	VL, katu	Vanhat lehtipuuvaltaiset lehtomaiset kankaat	4	"
luo(116)	VL, katu	Tuoreet keskiravinteiset lehdot	4	"
luo(117)	VL, AP, katu	Keski-ikäiset lehtipuuvaltaiset lehtomaiset kankaat	4	"
luo(120)	EV	Tuoreet keskiravinteiset lehdot	3	"
luo(123)	VL, AP, katu	Tuoreet keskiravinteiset lehdot	4	"
luo(124)	VL, AP	Keski-ikäiset lehtipuuvaltaiset lehtomaiset kankaat	3	"
luo(126)	AP	Tuoreet keskiravinteiset lehdot	3	"
luo(134)	VL	Kosteat keskiravinteiset lehdot	3	"
luo(136)	VL, AP	Keski-ikäiset sekapuustoiset tuoreet kankaat	4	"
luo(137)	VL, AP	Kosteat keskiravinteiset lehdot	4	"
luo(138)	VL, AP	Vanhat mäntyvaltaiset tuoreet kankaat	4	"
luo(139)	VL, AP	Kosteat keskiravinteiset lehdot	4	"
luo(141)	VL, AP	Keski-ikäiset mäntyvaltaiset tuoreet kankaat	4	"
luo(143)	VL	Tuoreet keskiravinteiset lehdot	4	"
luo(144)	VL	Keski-ikäiset sekapuustoiset tuoreet kankaat	4	"
luo(146)	VL	Vanhat kuusivaltaiset tuoreet kankaat	3	"
luo(147)	VL	Keski-ikäiset sekapuustoiset lehtomaiset kankaat	3	"
luo(211)	MY	Keski-ikäiset mäntyvaltaiset kuivat kankaat	3	"
luo(218)	VL	Keski-ikäiset mäntyvaltaiset kuivat kankaat	3	"
luo(224)	VL	Keski-ikäiset kuusivaltaiset lehtomaiset kankaat	3	"
luo(233)	MY	Keski-ikäiset mäntyvaltaiset kuivat kankaat	3	"
luo(237)	MY	Keski-ikäiset mäntyvaltaiset kuivat kankaat	3	"
luo(260)	MU	Keski-ikäiset mäntyvaltaiset kuivat kankaat	3	"
luo(268)	MU	Keski-ikäiset mäntyvaltaiset kuivat kankaat	3	"
luo(276)	MU, VL	Keski-ikäiset kuusivaltaiset lehtomaiset kankaat	3	"
luo(364)	MY	Tuoreet keskiravinteiset lehdot	3	"
luo(365)	MY	Vanhat sekapuustoiset lehtomaiset kankaat	3	"

### Ekologinen verkosto

Keskeinen ekologinen verkosto sijaitsee osayleiskaavan kaakkoisosasta luoteeseen. Yleismääräyksen mukaisesti laaja Keskusmetsän metsäalue (MU/eko) on osa tätä ekologista verkostoa. Keskusmetsän MU/eko-alueen lisäksi myös SL-, VL-, MA- ja MY-alueet toimivat osana maakunnallisesti sekä paikallisesti merkittävää ekologista verkostoa. Yleismääräyksen mukaisesti näiden alueiden maankäyttöä suunniteltaessa on ekologisen verkoston yhteydet turvattava.

Osayleiskaavassa osoitettu ekologinen verkosto (sisältäen VL, MA, MY ja SL-alueet) on kooltaan noin 390 ha (noin 30 % koko osayleiskaavan pinta-alasta). Jos ekologiseen verkostoon lasketaan mukaan maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M ja MU-alueet), on osayleiskaavassa osoitettu ekologinen verkosto kooltaan noin 750 ha (noin 55 % osayleiskaavan pinta-alasta).



Kuva 33. Ekologisen verkoston suunnitelma: osayleiskaavan toteuttama viherverkosto. Ekologinen verkosto on kuvassa osoitettu koostuvan VL-, SL-, M-, MA-, MU- ja MY-alueista.

#### Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeät alueet (s-1) ja kulkuyhteydet

Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeät alueet eli ydinalueet on osoitettu osayleiskaavakartalla s-1 -merkinnöillä. Ydinalueita on liito-oravaselvityksen (Luontoselvitys Metsänen, 2019) mukaisesti osoitettu kaavakartalle 17 kpl. Merkinnät on pyritty osoittamaan lähivirkistysalueille (VL), mutta osa merkinnöistä on kaavan suuripiirteisuuden takia osoitettu myös asumisen korttelialueille (A, AP). Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitetävää liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat ja osoitettava ne suojeltaviksi. Luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Maankäytössä on tärkeää toteuttaa ja säilyttää liito-oravalle toimivat ja riittävät yhteydet. Liito-oravalle soveltuvat kulkuyhteydet on osoitettu kaavakartalle 4 kohtaan liito-oravaselvitykseen (Luontoselvitys Metsänen, 2019) sekä kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen tarkasteluun pohjautuen.

Kaavamääräyksen mukaan liito-oravalle soveltuvat kulkuyhteydet on säilytettävä tai toteutettava puustoisena ja riittävän leveänä jatkosuunnittelussa. Kulkuyhteyden sijainti on ohjeellinen, joka tarkentuu jatkosuunnittelussa tarkempien selvitysten myötä.

### 8.3.2 Kulttuuriympäristö

#### Muinaismuistokohteet (sm) ja muut kulttuuriperintökohteet

Suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä kahdeksan kappaletta (Museovirasto, 2012). Osayleiskaavassa kohteet on osoitettu kaavakartalla sm-merkinnällä. Muinaismuistokohteita koskevan kaavamääräyksen mukaan alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Osayleiskaavan suunnittelualueella on lisäksi yksi historiallinen asuinpaikka, joka on mahdollinen muinaisjäänös, sekä yksi puolustusvarustus. Kohteet on osoitettu kaavakartalle muuna kulttuuriperintökohteena. Kaavamääräyksen mukaan alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia.

Huomattavaa molemmissa edellä mainituissa kaavamerkinnöissä on se, että kaavakartalla oleva suojelumerkintä käsittää ainoastaan kohteen oletetun keskipisteen. Esimerkiksi asuinpaikat voivat olla pinta-alaltaan huomattavan laaja-alaisia. Tästä syystä kohteen laajuus tulee selvittää tarkemmin museoviranomaiselta, mikäli niiden ympäristöön suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä. Sulkeissa oleva numerointi viittaa kaavaselostuksen taulukkoon 7.

*Taulukko 7. Osayleiskaavassa osoitetut muinaismuistolailla rauhoitetut kiinteät muinaisjäänökset sekä muut kulttuuriperintökohteet.*

Kohdetunnus	Kohdenimi	Suojeluperusteet	Kaava-merkintä
1000022595	Masala	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	sm(1)
1000022600	Hullus/Huttlus	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	sm(2)
1000022599	Nissniku	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	sm(3)
1000022598	Köpas	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	sm(4)
1000022597	Masaby	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	sm(5)
1000022596	Masaby 2	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	sm(6)
1000022601	Ingalsby	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	sm(7)
1000022602	Karras	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänös	sm(8)
1000007298	Bäthusudden	Historiallinen asuinpaikka, mahdollinen muinaisjäänös	kp(1)
1000022605	Masala	Moderni puolustusvarustus	kp(2)

#### Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (ma(1224)) ja muut kulttuuriympäristöt

Osayleiskaavassa on osoitettu Vitträskin etelärannan huvila-alue maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (ma(1224)) maakuntakaavan mukaisesti. Kaavamääräyksen mukaan alueilla tehtävien toimenpiteiden on oltava sellaisia, että alueiden rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueilla tehtävistä toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numero sulkeissa viittaa kaavaselostuksen luetteloon.

Sen sijaan Espoonlahden Hagabackenin huviloiden maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on osoitettu osayleiskaavassa osin alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Säilytettäväksi osoitetaan ne alueet, joilla sijaitsee suojeltavia huvilakohteita. Koska kyseinen kulttuuriympäristö sijaitsee Masalan aseman läheisyydessä kunnan ensisijaisen kehittämisen vyöhykkeellä, on alueelle perustelua osoittaa paikoin tiivistä täydennysrakentamista. Täydennysrakentamisen sovittaminen alueelle ratkaistaan Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeessa, jossa rakennetun kulttuuriympäristön maiseman arvot huomioidaan parhaalla mahdollisella tavalla.

Myös paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Masagårdin, Furugårdin ja Köpäksen sekä Vestergårdin ja Östergårdin kulttuuriympäristöt) on osoitettu osayleiskaavassa alueiksi, joilla ympäristö säilytetään.

Kaavamääräyksen mukaan alueilla, joilla ympäristö säilytetään, on säilytettävä alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset, rakenteet ja viherympäristö on säilytettävä. Alueen ympäristön maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo on otettava huomioon rakentamisessa. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

### Historiallinen rajalinja (hr)

Osayleiskaavassa on osoitettu Porkkalan vuokrauden (1944–1956) Suomen ja Neuvostoliiton välinen historiallinen rajalinja (hr).

### Sotahistorialliset jäänteet

Osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsee Porkkalan vuokrauden sotilaallisia jäänteitä (Silvast, 2004). Silvastin tutkimuksessa on kuitenkin löydetty Masalan osayleiskaavan suunnittelualueelta vain kaksi löytöä: parakkirakennukset Kehä III:n liittymän vieressä sekä tiedustelukeskus Suvimäen ja Majvikin alueella. Parakkirakennukset sijaitsevat voimakkaasti muuttuvan maankäytön alueella eikä niitä ole siksi osoitettu osayleiskaavassa. Tiedustelukeskus on sijainnut nykyisen kokous- ja kongressihotelli Majvikin päärakennuksessa. Kokous- ja kongressihotellin alue on osoitettu osayleiskaavassa alueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Silvastin löytöjen lisäksi suunnittelualueelta on tiedossa muita sotahistoriallisia jäänteitä, kuten bunkkereita. Koko osayleiskaavan suunnittelualueen kattavaa inventointia sotahistoriallisten jäänteiden osalta ei kuitenkaan ole tehty eikä yksittäisiä tiedossa olevia jäänteitä ole siksi merkattu osayleiskaavaan.

Osayleiskaavan yleismääräys sotahistoriallisista jäänteistä edellyttää, että asemakaavaa laadittaessa on tehtävä Porkkalan vuokrauden sotahistoriallisten jäänteiden inventointi.

### Suojeltava muistomerkki (mm-369)

Osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsee Tinanpellontien varrella Masalan punaisten hauta, joka on suojeltu muistomerkki. Muistomerkki on pystytetty vuoden 1918 taistelussa kuolleiden henkilöiden muistoksi. Numero sulkeissa viittaa Kirkkonummen yleiskaavan 2020 suojelukohteiden luetteloon.

Kaavamääräyksen mukaan merkintä koskee arvokasta kohdetta, jonka vahingoittaminen ja purkaminen on kielletty. Tehtävistä toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

### Historiallinen tielinja (sh)

Merkintä koskee Masalantien historiallista tielinjaa. Tien korko ja linjauksen ominaisluonne on pyrittävä tienpiitoon liittyvissä toimenpiteissä säilyttämään. Kohdetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

### Suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät (sr)

Osayleiskaavassa on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi Masalan kulttuuriympäristön inventoinnin (Stadionark 2015) perusteella suojeluluokkiin 1 tai 2 arvetut rakennukset, jotka on kaavakartalla merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi (sr). Poikkeuksen tähän tekevät kolme kohdetta, joille on myönnetty purkulupa ennen osayleiskaavan valmistumista (Tomtebo, kohdenumero selvityksessä 1231; Masalan koulu, kohdenumero selvityksessä 1234; Strängnäs kohdenumero selvityksessä 1056). Suojeltava rakennus -merkintä koskee 81 rakennusta. Arvoluokan 1 kohteita on 34 ja arvoluokan 2 kohteita on yhteensä 47. Kohteiden suojeluperusteet on luettavissa selostuksen liitteestä 9 sekä edellä mainitusta selvityksestä.

Kaavamääräyksen mukaan rakennuksia ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisia ja tyyllisiä arvoja ei hävitetä. Muutoksista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Sulkeissa oleva numerointi viittaa selostuksen liitteen 9 taulukkoon sekä kohdenumeroon selvityksessä. Alueita asemakaavoitettaessa on kunkin rakennuksen osalta selvitettävä tarkemmin suojelutarve, joka perustuu tarkempaan asemakaavan yhteydessä laadittuun selvitykseen.

### Suojeltavien rakennusten alue (SR)

Hvittorpin leirikeskuksen 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.

### 8.4 Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Osayleiskaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Sen maankäyttö tukeutuu ensisijaisesti voimassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, jolla luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. Osayleiskaavan liikennejärjestelmä mahdollistaa kestävästä liikkumisesta suunnittelun sisällä ja sieltä muualle julkisella liikenteellä, kuten juna- ja linja-autoyhteyksin, sekä pyöräilyn ja kävelyn yhteyksin.

Kaavan mukainen aluerakenne mahdollistaa elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämisen keskustatoimintojen alueilla (C), palvelujen ja hallinnon alueilla (P) sekä työpaikka-alueilla (TP). Lisäksi osayleiskaavan mahdollistama merkittävä asukasmäärän kasvu luo edellytykset väestökehityksen vaatimalle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Palvelut, työpaikat ja asuminen sekoittuvat osayleiskaavan tiiviissä kaupunkiympäristössä keskustatoimintojen alueilla (C), jolloin eri väestöryhmien on helppo saavuttaa toimintoja joukkoliikenteen, kävelyn tai pyöräilyn keinoin.

Osayleiskaavassa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin osoittamalla rantavyöhykkeellä rakentaminen tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Niin ikään laaditussa hulevesiselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2020) on tiedostettu esimerkiksi rankkasateiden aiheuttamat uhkatekijät sekä varauduttu niihin. Maankäyttöratkaisultaan osayleiskaava luo edellytyksiä joukkoliikenteen parantamiselle ja samoilla periaatteilla se edistää kävelyä ja pyöräilyä. Melusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja ehkäistään jatkosuunnittelussa Kehä III:n tie-suunnitelman mukaisesti sekä tulevien asemakaavojen myötä. Osayleiskaavan alueelle ei ole myöskään sallittu sijoittaa ympäristö- ja meluhaittaa aiheuttavaa yritystoimintaa.

Osayleiskaava toteuttaa tavoitetta elinvoimaisista luonto- ja kulttuuriympäristöistä sekä luonnonvaroista. Luonto- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen perustuu suunnittelualueelta tehtyihin inventoihin. Arvokkaat luonto- ja kulttuuriympäristöt osoitetaan osayleiskaavassa pääosin säilyviksi. Poikkeuksena ovat Masalan asemansseudulla sijaitseva Furugårdin alue ja Majvikin alueella sijaitseva Hagabackan huvilayhdyskunta, joiden molempien kulttuuriympäristön arvokokonaisuuksiin osoitetaan osayleiskaavassa tiivistä rakentamista niiden sijaitessa Masalan aseman lähivaikutusalueella ja tiivistettävän yhdyskuntarakenteen vyöhykkeellä. Suojeltavien rakennusten sekä arvokkaiden luontokohteiden säilyminen on osoitettu alueiden asemakaavoissa. Lisäksi ne osoitetaan sekä osayleiskaavassa että suunnittelun tulevaisissa asemakaavoissa ja asemakaavojen muutoksissa. Luonnon monimuotoisuuden edistäminen ja ekologiset yhteydet on huomioitu osayleiskaavassa. Osayleiskaavassa osoitetut virkistysreitit ovat suunnittelualueelta yhteneväisesti jatkuvia ja riittäviä huomioiden asukasmäärän kasvun, joka lisää virkistyskäyttöä sekä suunnittelualueella että sen lähialueilla.

Osayleiskaavassa on varauduttu uusiutuvan energian tuotantoon datakeskushankkeen vaatiman maakaapelilinjan osalta sekä yhden uuden yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan alueen (ET) osalta. Kyseiselle alueelle on tarkoitus toteuttaa aurinkokennojärjestelmä. Uusiutuviin energialuonnetuksiin ja -ratkaisuihin osayleiskaavan suunnittelualueella suhtaudutaan myönteisesti ja niitä toivotaan toteutettavaksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Osayleiskaavassa on turvattu myös valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen linjaukset osoittamalla ne kaavakartalla.

### 8.5 Vertailu maakuntakaavaan

Tehokkaimmin toteutettavat asuntoalueet (A, AP) sijaitsevat osayleiskaavan nykyisen taajaman ja sen lähiympäristön alueilla Uudenmaan maakuntakaavan taajamatoimintojen mukaisilla alueilla. Osa osayleiskaavassa osoitetuista uusista asuntoalueista sijaitsee Uudenmaan maakuntakaavan taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialueella. Osayleiskaavasta laadittaessa on tukeuduttu vuonna 2019 nähtävillä olleeseen Uusimaa-kaavan 2050 sisältämään ratkaisuun, jossa ei esitetä enää erillisiä taajamatoimintojen reservialueita vaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Uusimaa-kaavassa 2050 Masalan aseman itä- ja länsipuoleiset alueet on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Osayleiskaava on laadittu samalla

periaatteella. Länsipuoleisen kehittämisvyöhykkeen merkintä ulottuu voimajohto -merkintään asti lukuun ottamatta aivan lounaisosaa, joka on merkattu valkoiseksi alueeksi.

Osayleiskaavassa asumisen laajenemissuunnat tukeutuvat vallitsevaan yhdyskuntarakenteeseen. Uudet asuntoalueet voidaan nähdä aluerakenteellisesti hyvänä jatkomona, jolla saavutetaan kaavan keskeinen tavoite Masalan keskustaa täydentävästä asumisesta sekä asukkaita palvelevista toiminnoista. Uudet asemakaavoitettavat alueet kytkeytyvät luontevasti toisiinsa sekä läheisiin virkistysalueisiin. Asumisen alueet tukeutuvat nykytilanteen mukaisesti Masalan keskustan sekä kuntakeskuksen palveluihin ja asemakaavoituksen myötä alueiden joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan. Haasteena on järjestää joukkoliikenne Masalan keskustasta kauimmaisille asuntoalueille. Osayleiskaavan lounais- ja luoteisosa säilyvät maa- ja metsätalousvaltaisena haja-asutusalueena.

Osayleiskaavan länsiosassa on maakuntakaavan sekä Uusimaa-kaavan 2050 mukainen Natura 2000 -verkostoon kuuluva Espoonlahden lintuvesialue sekä luonnonsuojelualue (SL). Uusimaa-kaavassa 2050 on osoitettu Espoonlahden Hagabackenin huvilat sekä Vitträskin etelärannan huvilat kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Voimassa olevassa maakuntakaavassa kumpikin huvila-alue on merkattu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Osayleiskaava eroaa maakuntakaavoista siten, että Espoonlahden Hagabackenin huvilat on osoitettu osittain alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Vitträskin etelärannan huvilat on osoitettu osayleiskaavassa maakuntakaavan mukaisesti maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurimaisemaksi.

Vahvistetussa maakuntakaavojen yhdistelmässä on osoitettu osayleiskaavan suunnittelualueen läpi kolme viheryhteystarve -merkintää, joilla on osoitettu virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Uusimaa-kaavassa 2050 viheryhteystarve merkintöjä on yksi ja se kulkee osayleiskaava-alueen luoteisosasta kaakkoiseen. Viheryhteystarpeet on huomioitu osayleiskaavassa kaavakartalla sekä -määräyksissä. Yleismääräyksen mukaisesti luonnonsuojelualueet (SL), lähivirkistysalueet (VL) sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (MA, MU, MY) toimivat osana maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävää ekologista verkostoa ja osin myös alueen ulkoilureitistöä. Kaavakartalla on osoitettu säteittäisiä lähivirkistysalueita eli ”vihersormia”, jotka takaavat viheryhteydet asuntoalueiden välillä ja niiltä laajemmille viheralueille muun muassa keskusmetsään ja Luoman uimarannalle. Keskusmetsän alueen seudullisesti merkittävä ekologinen väylä on merkattu /eko -merkinnällä. Kaavamääräyksen mukaan ekologisen väylän toimivuus on turvattu ja se on toteutettava tavalla, joka turvaa eläinten liikkumismahdollisuudet. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

Suunnittelualueella sijaitsevat kolme maakuntakaavan mukaista voimalinjaa on osoitettu osayleiskaavan kaavakartalla ja -määräyksissä. Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu vireillä olevan datakeskushankkeen vaatiman maakaapelin likimääräinen sijainti.

Osayleiskaavan voidaan edellä mainitun perusteella katsoa täsmentävän maakuntakaavojen yhdistelmää sekä Uusimaa-kaavaa 2050.

### 8.6 Vertailu voimassa olevaan yleiskaavaan

Kirkkonummen yleiskaavan 2020 selostuksessa ei ole asetettu väestötavoitetta. Masalan osayleiskaavan mahdollistaman asukasmäärän (enint. 15 000 as.) kautta saadaan tärkeää tietoa muun muassa koulujen pitkän aikavälin oppilasmäärästä. Sama koskee myös päiväkotilasten määrää. Niin ikään seniorien palvelujen järjestämiseen väestötavoite antaa tärkeää tietoa.

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 asuntoalueita (A), jotka ovat yleiskaavassa pääosin asuinpientalojen asuntoaluetta (AP). Näin ollen osayleiskaavassa edellä mainittujen alueiden maankäyttö Masalan keskustassa ja sen välittömällä lähialueella tehostuu

verrattaessa yleiskaavan maankäyttöön. Uusia asuntoalueita (AP) osoitetaan yleiskaavan maa- ja metsätalousalueille (M ja MU) esimerkiksi Sepänkyläntien varrelle sekä voimajohtojen luoteispuolelle. Suunnittelualueen yhdyskuntarakenne laajenee osayleiskaavan mukaan vähäisesti luoteeseen.

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 alueet eivät tuo lisärakentamista. Sen sijaan osayleiskaavassa osoitetaan runsaasti lisää pientalorakentamista asemakaavoitettaviksi osoitetuille pientalovaltaisille asuntoalueille. Näiden asuntoalueiden tehokkuus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Viherrakennetta tarkennetaan yleiskaavaan verrattuna. Osayleiskaavassa osoitetaan aluevaraukset asumisen ja viheralueiden osalta tarkemmassa mittakaavassa. Merkittävin yksittäinen ero yleiskaavan viherrakentamiseen verrattuna ilmenee virkistysalueiden (VL) laajentamisena 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. Kunnan tavoitteena on kehittää Keskusmetsästä kuntalaisten ulkoilualue. Alustavasti sen kautta suunnitellaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä Masalasta Jorvakseen ja kuntakeskukseen. Osayleiskaavassa on varauduttu edellä kuvattujen yhteyksien toteuttamiseen.

### 8.7 Vertailu voimassa oleviin asemakaavoihin

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

### 8.8 Vertailu kehityskuviin

Osayleiskaava on laadittu kunnassa hyväksytyjen kehityskuvien periaatteiden mukaisesti.

Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa 2040 ja 2060 Masalan taajama kuvataan tavoitevuonna 2040 kasvavana radanvarren keskuksena, jossa uusi rakentaminen vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Masalan liikekeskusta on uudistunut ja keskusta-alueen rakentaminen on monipuolista pientaloista kerrostaloihin. Kehityskuvan tavoitteena on, että vuonna 2060 Masalan liikekeskusta on yhä monipuolistunut ja se sisältää uudenlaisia työnteon muotoja ja palveluita. Osayleiskaava tukee kehityskuvan tavoiteasettelua.

Masalan ja Luoman kehityskuvassa 2040 laadittiin karttaesitys, jossa jo alustavasti tutkittiin erilaisia asumisen mitoitusvyöhykkeitä. Osayleiskaavassa käytetyt vyöhykkeet pohjautuvat näihin. Kehityskuvakartalla osoitettiin myös uusia asuntoalueita, jotka osayleiskaavassakin on osoitettu. Kehityskuvassa osoitettiin Masalan ja Luoman viherrakenteen runko ja tärkeimmät ekologiset yhteydet ja virkistysreitit. Näille on osayleiskaavassa etsitty tarkennetut sijainnit sekä osoitettu ne hieman laajempina kuin kehityskuvan kartalla. Kehityskuvassa osoitetut uudet liikenneyhteystarpeet on niin ikään otettu pääosin mukaan osayleiskaavaan. Näistä kehätien sekä Suvimäen ja Majvikin asemakaavan kokoojakadun sijainnit ovat tarkentuneet osayleiskaavassa.

## 9 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL). Vaikutusten arviointi tuottaa tietoa kaavan toteuttamisen merkittävistä vaikutuksista. Tietoa tuotetaan ja hyödynnetään läpi kaavoitusprosessin. Osayleiskaavan vaikutusten arviointi perustuu kunnan yhdyskuntatekniikan toimialan asiantuntija-arviointiin sekä osayleiskaava-aineiston vaikutus selvityksiin.

Vaikutusten arviointi MRA 1 § mukaisesti:

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset 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;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Kaavoituksen vaikutusten arvioinnin kohteena on kaavan mahdollistama rakentaminen ja muu maankäyttö. Kaavan yksityiskohtaisuus ja ohjausvaikutus vaikuttavat siihen, kuinka yksityiskohtaisesti vaikutuksia arvioidaan. Ne ovat pitkälti sidoksissa kaavatasoon ja kaavan luonteeseen. Masalan osayleiskaava on asemakaavoitusta ohjaava kaava.

### 9.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Osayleiskaavan toteutuminen aiheuttaa muutoksia nykytilanteeseen. Uusia alueita osoitetaan rakentamiseen ja yhdyskuntarakenne tiivistyy, liikenteen määrä kasvaa ja uusia asukkaita muuttaa alueelle. Toisaalta osa tutuista maisema- ja viheralueista säilyy, kuten osa Masagårdenin peltoalueista, valtaosa Keskusmetsän alueesta sekä Vitträsk-järven rannan kulttuuriympäristöalue sekä Masalantien tielinjaus.

Osayleiskaava mahdollistaa merkittävän määrän uusia asukkaita sijoittuvan Masalaan. Kaavan maankäyttö 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 ovat suuria. Muutokset ja niiden vaikutukset kuitenkin 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 asukkaasta riippuen näyttäytyä hyvänä tai huonona muutoksena. Osayleiskaavan mukaiset virkistysalueet koetaan tavallisesti myönteisenä muutoksena, vaikka toisinaan täydennysrakentaminen voi nakertaa virkistysalueiksi koettuja alueita. Paikalliset asukkaat arvostavat alueen suojeltuja rakennuksia, kulttuurimaisemaa ja luonnonläheisyyttä sekä sen tarjoamaa omaa rauhaa. Nämä tekijät ovat myös merkittävä osa Kirkkonummen paikallista identiteettiä. Tulevissa asemakaavahankkeissa onkin kiinnitettävä erityistä huomiota ja pyrittävä eheyttävään, kulttuuri- ja luonnonympäristöä kunnioittavaan suunnitteluun. Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä edellytetäänkin uuden rakentamisen sovittamista maisemaan, olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin koko suunnittelualueella. Osayleiskaavan mukaisille asemakaavoitettaville asuinalueille (A, AP) sekä virkistysalueille (VL) on kaavamääräyksiin osoitettu puiden kaatamista koskeva toimenpiderajoitus, jotta alueiden luonto- ja virkistysarvot voidaan turvata tulevaa asemakaavoitusta varten.

Lisääntyvällä asukasmäärällä on todennäköisesti myönteinen vaikutus Masalan alueen palvelutarjontaan piristämisen paikallistaloutta. Laajalle keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa myös merkittävä määrä uusia työpaikkoja. Mitä todennäköisimmin suuri osa uusista työpaikoista on palvelutyöpaikkoja, sillä kasvava väestö tarvitsee lukuisia erilaisia palveluja. Tosin Masalan palvelutarjonta on hyvällä tasolla jo vuonna 2021: esimerkiksi kunnan järjestämät palvelut, kuten kirjasto ja monitoimitalo, liikuntamahdollisuudet sekä koulut ja päiväkodit ovat laadullisesti hyvällä tasolla. Masalan keskustan yhdyskuntarakenne on tiivistynyt viime vuosina osayleiskaavan laadinnan aikana ja täydennysrakentamisen myötä keskustaan on sijoittunut uusia kivijalkaliikkeitä (tilanne vuonna 2021). Niin ikään osayleiskaavan alueella on kolme päivittäistavarakauppaa, joista kaksi Masalan asemanseudulla ja yksi Kartanonrannassa. Asukasmäärän tuntuva nousu 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.

Monipuolistuvien palveluiden lisäksi myös työpaikkojen määrän kasvu mahdollistetaan osayleiskaavassa. Moni nykyisistä rakentamattomista tai vajaasti rakennetuista yritystonteista (tilanne vuonna 2021) sijaitsee 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, palvelultaan monipuolisen ja kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen pikkukaupungin syntymiseen.

Masalan alueen asukasluvun kasvun myötä myös joukkoliikenteen palvelutaso paranee. Alueen väestömäärän kasvu, uudet asemakaavoitettavat alueet sekä osayleiskaavassa osoitettujen uusien kehäyhteyksien toteuttaminen mahdollistaa joukkoliikenteen kehittämisen alueella. Seurauksena yksityisautoilun tarve vähenisi ja alueet sitoutuisivat tiiviimmän osaksi Masalan ydintaajamaa ja kestävä liikumisen vyöhykettä. Näin voidaan edistää autottoman asumisen tavoitetta myös Masalan keskustan ulkopuolisilla asuntoalueilla ja myös yhä useampi ikäihminen pääsee toimivan joukkoliikenteen piiriin. Joukkoliikenteen laajentuminen ja uudet katu-yhteydet vähentäisivät myös merkittävästi väestömäärän lisäyksestä johtuvaa Masalan keskustaan kohdistuvaa liikennevirtaa ja ruuhkautumista.

Liikennemäärät suunnittelualueella tulevat kuitenkin kasvamaan, sillä kustannustehokkaan ja toimivan joukkoliikenneyhteyden kehittäminen alueelle vie aikaa edellyttäen riittävää asukasmäärää. Asemakaavojen toteuttaminen tapahtuu kaava kerrallaan ja haasteena on joukkoliikenteen järjestäminen alueille, joissa yhdyskuntarakenne on vasta tiivistymässä. Päivittäisiä liikkumistarpeita tullaan hoitamaan myös pääosin autolla, jolloin liikennemäärien kasvun myötä liikenteestä aiheutuva melu ja ilmanlaadun epäpuhtaudet lisääntyvät. Etenkin pääkatujen liikenne ja liikenteen aiheuttama melu kasvaa. Liikenteen aiheuttamat haitalliset meluvaikutukset eivät ennusteiden mukaan kuitenkaan kohoa liian suuriksi Masalassa tai sen lähialueella.

Lasten ja nuorten sekä ikäihmisten itsenäisen liikkumisen edellytykset eivät välttämättä toteudu yhtä hyvin asuntoalueilla, jotka nojaavat yksityisautoiluun kuin tiiviimmässä kaupunkirakenteessa. Myös arkiliikunta jää vähemmälle, kun etäisyydet ovat pitkät. Näin ollen autoriippuvuudesta voi aiheutua myös sosiaalisia vaikutuksia, jotka ilmenevät muun muassa lasten ja nuorten elinpiiriin kaventumisena, työikäisten kunnan rapistumisena tai ikääntyneiden eristäytymisenä. On huomioitava, että pitkät etäisyydet ovat näkymätön, mutta merkittävä este ikäihmisille tai pienten lasten kanssa liikkuville.

Osayleiskaavan ja etenkin asemakaavoituksen avulla pyritään tukemaan myös uusien liikenteellisten innovaatioiden, kuten sähköautojen ja -bussien, hyödyntämisen ja käyttöönoton suunnittelualueella. Uudet innovaatiot pystyvät vaikuttamaan jossain määrin paitsi liikennemeluun ja ilmanlaatuun myös ekologiseen kestävytyteen. Nykyisen henkilöauto- ja linja-autokannan vaihdos sähkökäyttöisiin kulkuvälineisiin ei kuitenkaan tapahtune hetkessä ripeällä aikataululla. Melun haittavaikutuksia tullaan ehkäisemään laatimalla asemakaavoituksen yhteydessä meluselvitykset ja ratkaisemalla asemakaavojen maankäyttö siten, etteivät valtioneuvoston antamat melutasoja koskevat ohjeet ylity suunnittelualueilla.

Metsätalouden harjoittamisen säilyminen turvataan kaavamääräyksin, joskin niiden avulla nostetaan esille myös vaateet luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi. Metsäalueet, jotka uuden maankäytön seurauksena jäävät selkeästi asuntoalueiden väliin ja joihin kohdistuu merkittäviä virkistyspaineita, osoitetaan virkistyskäyttöön. Pääsääntöisesti nämä alueet tullaan kuitenkin asemakaavoittamaan, joten yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan näiltä osin asemakaavan laadinnan yhteydessä. Osayleiskaavan mukaisille asemakaavoitettaville asuinalueille (A, AP) sekä virkistysalueille (VL) on kaavamääräyksin osoitettu puiden kaatamista koskeva toimenpiderajoitus, jotta metsäalueiden virkistysarvo voidaan turvata tulevaa asemakaavoitusta varten.

### 9.2 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. Koska suunnittelualueella valtaosa alueiden yksityiskohtaisemmasta suunnittelusta toteutetaan laatimalla asemakaavoja, ei osayleiskaavan kautta voida asettaa kovin tarkkoja määräyksiä eri alueen toteuttamistavalle. Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita.

Metsäisten alueiden rakentaminen lisää paikallisesti tuulisuutta rakennetuilla alueilla ja rakentaminen muuttaa myös luonnonalueiden pienilmastoa reunavaikutusvyöhykkeellä, joka ulottuu 50–100 metriä rakennetun alueen reunasta rakentamattomaan luonnonympäristöön. Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon liittyvät osayleiskaavan alueella lähinnä liikenneväylien rakentamiseen, lisääntyvään liikenteeseen ja sen päästöihin. Inversiotilanteissa ilman epäpuhtauspitoisuudet nousevat vähäisesti.

Osayleiskaavan mukainen rakentaminen vaikuttaa suunnittelualan metsien määrään vähentävästi ja siten vaikuttaa alueen hiilinielujen määrään. Pääasiassa uusi rakentaminen osoitetaan keskusta-alueelle jo olemassa olevan rakennetun infran yhteyteen tai esimerkiksi entisille peltomaille, mutta varsinkin nykyisen taajaman ympärille vyöhykkeittäin osoitettu täydennysrakentaminen sijoittuu metsäalueille. Kaavan mukainen uusi rakentaminen vähentäisi nykyisiä metsäalueita noin 340 ha verran. Toisaalta on huomattava, että asumisen aluevaraukset sisältävät lähivirkistysalueita sekä säilytettäviä arvokkaita luontokohteita, joten edellä mainittu luku on kaavan mahdollisesti toteutuessa hieman matalampi.

#### Vaikutukset hulevesiin

Osayleiskaavan toteutumisen vaikutuksia hulevesien määrään ja laatuun kaavan vaikutusalueella on arvioitu hulevesiselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2020). Osayleiskaavan mukaisen maankäytön ja rakentamisen seurauksena läpäisemättömien pintojen kokonaismäärä kasvaa alueesta riippuen nolasta prosentista jopa sataan prosenttiin, joten hulevesistä aiheutuva kuormitus tulee kasvamaan. Osuus vaihtelee muutosalueen maankäyttötyypin mukaan. Voimakkaammin läpäisemättömyys kasvaa keskustatoimintojen alueella (C). Kuitenkin suhteellisesti hulevesiä muodostuu nykytilannetta enemmän etenkin niillä alueilla, jotka ovat nykytilassa rakentamattomia.

Huleveden laadun hallinta on kriittisintä keskusta-alueilla sekä tiiviisti rakennetuilla asuinalueilla. Näillä alueilla hulevesiin päätyy haitta-aineita erityisesti teiltä ja pysäköintialueilta sekä rakennusten materiaaleista. Kriittisten valuma-alueiden lisäksi hulevesien ja vesistöjen laatua huonontavat pistemäiset kuormituslähteet, joiksi osayleiskaavan suunnittelualueella lukeutuvat huoltoasema, liikekeskusalueet sekä mahdolliset uudet lumenkaatopaikat. Hulevesiselvityksen taulukkoon 7 ja liitekartalle 6 on merkattu haitta-ainepitoisuuksien verrattu suuruus värikoodein. Valuma-alueilta, joilla tunnistettiin Tukholman ylemmän tai alemman raja-arvon ylittäviä kiintoainepitoisuuksia hulevesissä, on suositeltavaa pyrkiä vähentämään kiintoainekuormitusta. Yleisille alueille on osoitettu hulevesiselvityksessä tilavaraukset hulevesien viivytysalueille (selvityksen taulukko 10) ja näitä viivytysalueita voidaan hyödyntää myös kiintoaineen poistamiseen, kunhan näkökulma otetaan mukaan viivytysalueiden suunnittelussa ja kunnossapidossa. Erityisesti rakentamisen aikainen hulevesien laadullinen hallinta on tärkeää.

Hulevesiä koskevalla yleismääräyksellä vähennetään kasvavien hulevesien haitallisia vaikutuksia osayleiskaavan suunnittelualueella. Hulevesimääräys ohjaa niiden ekologiseen käsittelyyn. Määräyksen mukaan hulevesiä ei tule johtaa puhdistamattomina vesistöihin vaan ne tulee pidättää ja imeyttää asemakaavoissa osoitettavilla tonteilla ja korttelialueilla. Hulevesiselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2020) on lisäksi laadittu osayleiskaavatasoinen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma. Se sisältää yleisten suositusten lisäksi mm. korttelikohtaisia ratkaisuja sekä liitekartan, jossa on esitetty suositellut keskitetyt viivytysalueet ja niiden tilavaraukset.

suuntaa antavasti. Nämä on esitetty kaavakartalla ohjeellisella hlv-kohdemerkinnällä. Alueiden asemakaavoituksen yhteydessä on lisäksi laadittava tarkennetut asemakaavakohtaiset hulevesien hallinnan suunnitelmat, jossa on esitetty järjestelmien tarkempi muotoilu, mitoitus ja sijoittaminen.

Jatkosuunnittelussa pitää pyrkiä ohjamaan hulevedet nykyisiä virtausreittejä pitkin ja varmistaa niiden riittävä hallinta. Kun alueet rakentuvat, voivat alueiden nykyiset vesien virtausreitit muuttua, mikäli niitä ei huomioida riittävästi suunnittelussa. Tällöin tulvariski saattaa kasvaa sellaisilla alueilla, mitä ei nykyisten maastonmuotojen perusteella pystytä osoittamaan tulvariskialueeksi. Yleisesti hallintarakenteet tulee rakentaa tulvariskien minimoimiseksi ennen muuta rakentamista. Rakenteet, joissa käytetään kasvillisuutta veden laatua parantavana elementtinä, tulee rakentaa siten, että kasvit ehtivät kasvaa vähintään yhden kokonaisen kasvukauden ajan ennen rakenteen käyttöönottoa.

#### Vaikutukset alueen vesistöihin

Osayleiskaavaehdotuksessa mahdollistetaan Suvimäen ja Majvikin uudelle asuntoalueelle Espoonlahden rantavyöhykkeelle merkittävää täydennysrakentamista sekä virkistysalueita. Espoonlahden Natura 2000 -verkoston kuuluva lintuvesistö osoitetaan luonnonsuojelualueeksi (SL) sekä Masalan osayleiskaavassa että vireillä olevassa Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeessa (tilanne vuonna 2021). Osoittamalla vesialue kaavoissa luonnonsuojelualueeksi vähennetään alueeseen kohdistuvia haitallisia vaikutuksia. Espoonlahden Natura-verkoston vaikutuksia käsitellään kappaleessa ”6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin”.

Vitträsk-järven rantavyöhyke osoitetaan osayleiskaavassa kulttuuriympäristön arvokokonaisuudeksi, jossa rakentaminen on nykyisen kaltaista haja-asutusluontoista rakentamista. Rakentamispaikat perustuvat laskennallisiin rakentamismahdollisuuksiin, jonka seurauksena täydennysrakentaminen on maltillista. Uudisrakentamisesta voi kohdistua rasiutusta Vitträsk-järveen rakentamisen aikaisten hulevesien vaikutusten myötä. Hulevesien hallintaa koskevaa suunnitelmaa edellytetään suunnittelutarveratkaisun yhteydessä.

#### Vaikutukset ilmastoon

Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon liittyvät osayleiskaavan alueella lähinnä liikenneväylien rakentamiseen, lisääntyvään liikenteeseen ja sen päästöihin. Uudisrakentaminen ja purkaminen aiheuttavat ilmastopäästöjä, mutta pitkällä aikavälillä kaavaratkaisulla pyritään minimoimaan ilmastopäästöjä riittävän tiiviillä ja julkiseen liikenteeseen nojaavalla yhdyskuntarakenteella.

Ilmastonmuutoksen torjuntatoimenpiteet tulevat lähitulevaisuudessa näkymään myös Kirkkonummen maankäytössä. Kunta on sitoutunut vähentämään kasvihuonepäästöjään 80 % vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Hiilineutraali kunta (HINKU) -päästövähennystyötä ohjaa Kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma SECAP, mutta toimintasuunnitelman jalkauttaminen toimialojen työhön on vielä kesken osayleiskaavan laadinnan hetkellä (tilanne v. 2021). Vasta konkreettisilla toimilla kunta voi vaikuttaa ilmastonmuutoksen hillintään. Osayleiskaavan määräyksissä ei ole nähty perustelluksi osoittaa toimenpiteitä ilmastonmuutoksen torjunnan osalta tässä vaiheessa kaavaprosessia. Osayleiskaavan maankäyttö pohjautuu Masalan taajaman tarjoamiin palveluihin sekä joukkoliikenteen palvelutason nostamiseen taajama-alueella. Kaavaratkaisun maankäyttö on siten ilmastovaikutuksiltaan myönteinen, sillä yhdyskuntarakenne täydentyy hallitusti. Uusiutuvan energian mahdollinen hyödyntäminen suunnittelualueella vaikuttaa päästöihin suotuisasti.

Kaava-aineistoa täydennetään kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ilmastovaikutusten arviointiselvityksellä, jonka tulosten perusteella kaavaan tehdään tarvittavat muutokset ja täydennykset. Kaavamääräykset tarkentuvat toisaalta myös tarkemmassa vaiheessa maankäytön suunnittelua.

### 9.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Osayleiskaavassa on otettu huomioon alueen luonnonolot ja erityispiirteet sekä luonnon arvokohteet ja luonnon monimuotoisuus. Sen mahdollistamat muutokset lähiympäristöön asemakaavoituksen myötä voivat kuitenkin olla suuriakin. Asemakaavoituksen ja rakentamisen myötä kehitettävien alueiden luonnonympäristö tulee muuttumaan voimakkaasti, mikä tarkoittaa muun muassa tavanomaisten metsä- tai peltoympäristön häviämistä lajeineen. Yleisesti rakentaminen köyhdyttää luonnon kasvillisuutta ja muuta eliöstöä nimenomaan paikallisesti. Myös kallioita tullaan tietyillä alueilla louhimaan uuden maankäytön mahdollistamiseksi.

#### Vaikutukset alueen ekologiin yhteyksiin

Uudenmaan maakuntakaavassa ja Uusimaa-kaavassa 2050 osoitetut ekologiset yhteystarpeet on otettu huomioon osayleiskaavan maankäytössä. Kaava-alueen itäosassa pohjois-etelä -suuntaisesti kulkevan ekologisen yhteystarpeen edellyttämät tilatarpeet ovat kaavakartalla riittävät säilyttäen ja ylläpitäen luonnon monimuotoisuutta. Tämän seudullisen yhteyden toimivuuden varmistamiseksi on varattu riittävän laajat rakentamattomat alueet. Lisäksi osayleiskaavassa osoitetaan maakunnallisesti merkittävä ekologinen väylä (MU/eko) kaavan luoteisosasta kaakkoiseen.

Kyseiset ekologiset yhteydet palvelevat luonnollisesti myös virkistystä. Osayleiskaavaan kuuluva Keskusmetsän alue säilyy pääosin yhtenäisenä, laajana luonnon ydinalueena lukuun ottamatta Keskusmetsän pohjois-osaan osoitettua pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Kettukorvan asuntoalueen liikennejärjestelyt toteutetaan Sepänkyläntien kautta olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen liittyen.

Likimain osayleiskaavan keskellä sijaitseva metsäalue ja sen ekologinen yhteys Vitträsk-järven suuntaan heikenee jonkin verran uusien ja tiivistyvien asuinalueiden vuoksi, sillä rakennettavat asuntoalueet ja uusi Masalan kehämäinen ajoneuvoliikenteen yhteys tulevat jonkin verran kaventamaan metsäisiä yhteyksiä. Toisaalta uudet asuntoalueet sijaitsevat kävely- ja pyöräilyetäisyydellä Masalan asemanseudulta, minkä ansiosta asukkaiden liikkumistarve autoillen vähenee. Asuntoalueiden (A, AP) väliin osoitetaan lähivirkistysalueita, jotka toimivat vihersormina ja ekologisina yhteyksinä alueella ja mahdollistavat yhteydet taajaman ulkopuolelle. Myös asumiselle osoitetut alueet pitävät sisällään alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita. Näiden sekä asuinalueiden tarkempi suunnittelu ja toteutus tapahtuu asemakaavoituksen yhteydessä.

#### Vaikutukset luonnon arvokohteisiin

Luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet on osoitettu kaavakartassa luo-merkinnällä. Luonnon arvokohteet kasvi- ja eläinlajeineen säilyvät pääosin sijoittuen osayleiskaavan maa- ja metsätalousalueille (MY, MU/eko), lähivirkistysalueille (VL) ja luonnossuojelualueille (SL). Osa kohteista sijoittuu myös asumisen alueille (A ja AP). Tämä ei suoranaisesti heikennä luontokohteiden säilymistä, sillä asumisen alueet sisältävät muun muassa metsäisiä ja puistomaisia lähivirkistysalueita. Luontokohteiden turvaaminen suunnitellaan yksityiskohtaisemmin asemakaavavaiheessa. Tarkemman inventoinnin pohjalta arvioidaan ja sovitetaan yhteen osayleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja luontoarvot. Tästä syystä myös asemakaavoitettavilla asuntoalueilla maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista. Osayleiskaavan mahdollistamalla rakentamisella on vaikutusta myös luonnon arvokohteisiin, sillä reunavaikutus ulottuu niihin. Reunavaikutuksen (50 - 100 m) johdosta kohteiden olosuhteet ja lajisto saattavat muuttua. Reunavaikutus voi toisaalta ilmetä positiivisesti lajirunsauden kasvuna, mutta toisaalta se voi kaventaa suojeltavien lajien elinmahdollisuuksia ja ekologisista 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. Metsäalueiden kaavamerkinnot on räätälöity osayleiskaavassa niiden erityispiirteiden mukaan. Niinpä esimerkiksi osayleiskaavassa osoitetut ympäristöarvoiltaan tärkeät metsäalueet varmistavat toimivien ekologisten yhteyksien säilymisen. Näiden alueiden kaavamääräyksissä rajoitetaan muun muassa avohakkuuta luonnon ympäristön kannalta merkittävillä alueilla, mutta ne eivät kuitenkaan estä metsätalouden harjoittamista. Näin ollen ei voi täysin sanoa, että luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät luontoarvot olisivat täysin turvattuja näillä alueilla.

Osayleiskaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonvaroihin.

#### Vaikutukset Natura 2000-alueeseen

Suvmäen ja Majvikin asemakaavahankkeen yhteydessä on tehty selvitys asemakaavan vaikutuksista Espoonlahden-Saunalahden Natura 2000 -verkostoon kuuluvasta alueesta. Natura-arvioinnin (Enviro Oy, 2020) johtopäätösten perusteella Natura-alueen matalat lahdet -luontotyyppiin voi kaavan toteutuessa kohdistua



välillisiä haittavaikutuksia, jotka aiheutuvat virkistyskäytöstä ja hulevesistä. Hulevesiratkaisulla lievennetään haitallisia vaikutuksia ja arvioinnin mukaan vaikutukset nähdään vähäisinä suhteutettuna luontotyyppin laajaan pinta-alaan ja Espoonlahden laajaan valuma-alueeseen. Natura-alueen muut suojeltavat luontotyyppikuviot sijaitsevat asemakaava-alueesta kauempana. Asemakaavan vaikutukset voivat aiheutua lähinnä virkistyskäytön lisääntymisestä, jolloin vaikutukset jäävät vähäisiksi tai merkityksettömiksi.

Masalan osayleiskaavaa työstäessä on tarkasteltu ja todettu, että Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan luonnonsuojelualueeseen kohdistuvat vaikutukset ovat merkittävältä osaltaan Suvimäen ja Majvikin asemakaava-hankkeen aiheuttamia vaikutuksia ja tämän perusteella ei ole tarpeen tutkia koko osayleiskaavan vaikutuksia Natura-alueeseen. Virkistyskäyttö alueelle asemakaavan toteutuessa lisääntynee, mutta virkistyskäyttöpaine osoitetaan merkatuille ulkoilureiteille ja kuten yllä on todettu, jäävät alueen käytöstä aiheutavat haitalliset vaikutukset vähäisiksi tai merkityksettömiksi. Mahdollisesti lintujen pesimisaikaan Espoonlahden lintuvesialueen ranta-alueiden rauhoittaminen liialliselta käytöltä voi tulla kysymykseen. Uusimaa 2050 -maakuntakaavan yhteydessä on tehty Natura-tarveharkinta (Uudenmaan liitto, 2019), jossa todetaan, etteivät maakuntakaavan melu- ja virkistyskäyttövaikutukset vesi- tai maa-alueilla kohdistu merkittävästi Espoonlahden-Saunalahden Natura-alueen perusteena oleviin luontotyyppeihin tai lajeihin, vaikka taajamarakennetta tiivistettäisiin.

Natura-arvioinnista pyydettiin luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen lausuntopyyntö keväällä 2020 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY) sekä kaava-alueen yksityisiltä maanomistajilta. ELY-keskuksen lausunnon mukaan Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeen toteutuminen ei todennäköisesti merkittävästi vaikuta Espoonlahti-Saunalahti Natura-alueen vesi- ja rantaluontotyyppeihin heikentävästi, mikäli ranta-alueella ei tehdä kasvillisuuden poistoja, ruoppauksia tai muuta rantarakentamista. Lausunto on huomioitu Masalan osayleiskaavan yleismääräyksissä sekä vireillä olevan Suvimäen ja Majvikin asemakaavaehdotuksen yleismääräyksissä (tilanne vuonna 2021).

### Vaikutukset luontodirektiivilajeihin: liito-orava ja saukko

Liito-oravaselvitykseen (Luontoselvitys Metsänen, 2019) ja aiempiin liito-oravahavaintoihin perustuen on kaavakartalle osoitettu liito-oravien ydinalueet sekä kulkuyhteydet. Ydinalueet perustuvat luontoselvittäjien rajauksiin ja ne ovat merkitty kaavakarttaan lakisääteisinä suojelukohteina (s-1). Myös osayleiskaavan toimiva viherverkosto säilyttää liito-oravien keskeiset elinalueet. Näiden lisäksi liito-oravan kulkuyhteydet on osoitettu kaavassa. Yhteysmerkinnät ovat ohjeellisia ja ne tarkentuvat laadittavissa asemakaavoissa. Näin ollen osayleiskaavan mukaisista maankäyttöratkaisuista ei aiheudu liito-oravalle haitallisia vaikutuksia.

Saukolle soveltuvia vesiyhteyksiä ei heikennetä osayleiskaavassa, sillä sen kulkuyhteydelle sopivien alueiden (esimerkiksi Vitträsk-järven ranta, Keskusmetsän alueella sijaitseva puro, Sundet-puro, jonka välittömään yhteyteen ei osoiteta osayleiskaavassa muuttuvaa maankäyttöä.

Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa päätetään yksityiskohtaista toimenpiteistä, joilla luontodirektiivilajien elinolosuhteita pyritään parantamaan ja mahdollisuuksien mukaan ennallistamaan.

## 9.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen

### Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Osayleiskaava tiivistää hallitusti Masalan taajaman alue- ja yhdyskuntarakennetta mahdollistaen sinne suuren määrän uutta rakentamista asumisesta työpaikkoihin ja palveluihin. Masalan taajama linkittyy radanvarren muihin asemansetuuihin ja keskuksiin liittyen osaksi laajempaa seudullista aluerakennetta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on sekä kaavataloudellisesti että kestäväen kehityksen näkökulmasta kannattavaa.

Hyvän seudullisen sijaintinsa ansiosta itäinen Kirkkonummi keskuksenaan Masalan taajama on vetovoiminen asuinpaikka esimerkiksi pääkaupunkiseudulla työskentelevällä. Meren läheisyys ja lähiympäristön monimuotoisuus hyvien paikallispalvelujen äärellä on vetovoimainen. HSL-kuntana Kirkkonummi tarjoaa laadukasta joukkoliikennettä alueensa asukkaille. Näin ollen uusien asuntoalueiden rakentaminen on vaiheistettava johdonmukaiseksi kokonaisuudeksi, minkä osayleiskaava onnistuneesti mahdollistaa.

### Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Osayleiskaavan mahdollistaman yritystoiminnan taloudellisia vaikutuksia esimerkiksi kunnan verokertymään on haasteellista arvioida. Kaava mahdollistaa uusien työpaikkojen ja palvelujen sijoittumisen alueelle, jolloin Masalaan muuttavien uusien asukkaiden myötä kunnan ostovoima kasvaa ja yleinen toimeleisuus lisääntyy vahvistaen paikallistaloutta. Kaavatalousselvityksen mukaan osayleiskaavan toteuttamisella on merkittäviä kuntatalouteen kohdistuvia vaikutuksia. Alueelle muuttavien uusien asukkaiden myötä kunnan veropohja laajenee.

Energiatalouden kannalta kaava mahdollistaa merkittävän lisäyksen energiantuotantoon sekä suunnittelualueella että suunnittelualueelta johdettuna laajemmalle alueelle. Huomattavin vaikutus on osayleiskaavaan rajoituvan Kolabackenin asemakaavahankkeella, joka mahdollistaa datakeskuksen rakentamisen. Datakeskuksesta johdettava maakaapeli kulkee osayleiskaavan suunnittelualueen halki. Datakeskuksen hukkalämmöstä voidaan lämmöntalteenottolaitosten avulla tuottaa lämpöenergiaa 70 000 - 80 000 kotitaloudelle.

### 9.5 Vaikutukset liikenteeseen

Mikäli seudullisesti hyvin saavutettavalla paikalla sijaitsevan Masalan ja etenkin sen taajama-alueen asukasmäärä lisääntyy osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti hallitusti, kasvavat myös liikennemäärät merkittävästi. Tosin väestö- ja liikennemäärän kasvu jakautuneen verraten tasaisesti 30 vuoden jaksolle. Tämä saattaa aiheuttaa tilanteen, jossa lisääntyvä ajoneuvoliikenne edellyttää uuden katuverkoston rakentamista. Samanlaisena tavoitteena on kuitenkin oltava joukkoliikenteen käytön mahdollistaminen yhä useammalle taajaman asukkaalle.

Osayleiskaavan keskeisen periaatteen mukaisesti suurin osa uudesta yhdyskuntarakentamisesta keskittyy Masalan asemaseudulle, mikä tekee lähijunaliikenteen käyttämisestä entistä houkuttelevampaa tilanteessa, jossa toteuduttuaan Espoon kaupunkirata mahdollistaa lisävuoroja Kirkkonummelle. Maankäytön tavoitteena on myös kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen, jotta entistä suurempi osa päivittäisistä matkoista pysyttäisiin hoitamaan ilman autoa.

Joukkoliikenteen kehittämistoimenpiteistä huolimatta ajoneuvoliikennemäärät tulevat ennusteiden mukaan lisääntymään, mihin kaavassa on varauduttu osoittamalla aluevaraukset kahdelle Kehä III:n eritasoliittymälle sekä uudelle ajoneuvoliikenteen kehäyhteydelle Masalan taajaman itä- ja pohjoispuolitse. Kaavaselostuksen kappaleessa 8.2.3 on kuvattu tarkemmin liikenteen järjestämistä ja liikenteellisiä kehittämistoimenpiteitä osayleiskaavan suunnittelualueella.

Mikäli väestönkasvu toteutuu odotetusti, ensimmäisinä merkittävistä liikennehankkeista on toteutettava Kehä III:n ja Sundsbergintien eritasoliittymä (Masalanportti), jotta liikennöinti Masalan taajamaan olisi sujuvaa. Sen toteuttaminen ajoittunee 2020-luvun lopulle. Niin ikään kasvavan liikennemäärän seurauksena taajaman kehämäisen ajoneuvoliikenteen yhteyden toteuttaminen saattaa ajoittua edellä kuvattuun aikaikkunaan siten, että toteutus koskee ensimmäisessä vaiheessa osuutta Sepänkyläntieltä Masalantielle. Liikenne-ennusteiden mukaan sujuvan liikennöinnin turvaamiseksi sekä etenkin Masalantien ja Sepänkyläntien mutta myös Masalantien ja Sundsbergintien risteyksten toimivuus heikkenee asukasmäärän kasvaessa. Tämän johdosta on toteutettava Masalan asukkaita palveleva toinen eritasoliittymä (Majvikinportti) Kehä III:lle. Se sijoittuu osayleiskaavan pohjoisosaan. Eritasoliittymän toteuttaminen mahdollistaa kehämäisen ajoneuvoliikenteen yhteyden jatkamisen Masalantieltä Suvimäen ja Majvikin asuntoalueelle, josta yhteys jatkuu Kehä III:n ylittäen Sundsbergintielle.

### 9.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Osayleiskaavan tavoitteena on vaikuttaa myönteisesti Masalan taajaman kaupunkikuvaan, joskin parhaiten kaupunkikuvaan on mahdollista vaikuttaa asemakaavoituksen kautta. Keskusta-alueen eli asemaseudun ytimen ympärille tavoitellaan maankäytön suunnittelulla vetovoimaista pikkukaupunkia, jossa on hyvä asua, työskennellä, harrastaa ja virkistäytyä. Pikkukaupunki tarjoaa asukkailleen kävelyetäisyydellä 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, 2017), joka ohjaa uudistettavia asemakaavoja. Osayleiskaava mahdollistaa suuren määrän uutta asuinrakentamista, joten vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan voivat nousta suuriiksi.

Muutokset tutussa maisemassa nykyisen taajaman ulkopuolella pyritään pitämään mahdollisimman pieninä. Tärkeimmät maisemalinjat, kuten pääosa Masagårdin peltoaukeasta, Sundetin jokilaakso sekä Vitträsk-järven rantamaisemat säilyvät kaavassa pitkälti nykytilassaan. Niille ei osoiteta lisärakentamista tai uudisrakentaminen on maltillista. Maisemallisesti arvokkaat peltomaisemat määrätään kaavassa säilytettävän avoimina. Espoonlahden ranta säilytetään myös nykytilaisenaan, mutta sen maisemia tulee muuttamaan välittömään läheisyyteen sijoittuva Suvimäen ja Majvikin asuntoalue, jossa Masalan aseman läheisyydessä mahdollistetaan kerrostalorakentamista. Sen sijaan lähempänä rantaa alueen rakentamistapa on pientalovaltainen. Osayleiskaavan mahdollistama maankäyttö tuo Espoonlahden rannan kuntalaisten virkistyskäyttöön, mikä on myönteinen kehityskulku verrattuna nykytilanteeseen (tilanne vuonna 2021).

Metsäisille alueille osoitetaan osayleiskaavassa jonkin verran lisärakentamista. Suuri osa tästä on täydennysrakentamista, joka ei muuta suuresti maisemaa, mutta etenkin Sepänkyläntien pohjoispuolelle osoitettavat kokonaan uudet pientaloalueet kehämäisen ajoneuvoliikenteen yhteyden äärellä sekä Hvittorpintien varrella muuttavat metsämaisemia sekä toisaalta myös alueen yhdyskuntarakennetta.

Tunnistetut rakennetun kulttuuriympäristön kohteet osoitetaan osayleiskaavassa suojeltaviksi. Kulttuuriympäristökohteiden ja suojelurakennusten lähiympäristöön kuitenkin tulee paikoin runsaastikin lisärakentamista, kuten esimerkiksi Suvimäessä ja Majvikissa sekä Furugårdin lähialueella asemanseudulla. Uusi rakentaminen muuttaa aina ympäristöä, mutta osayleiskaavan sijaan uudisrakentamisen sopeuttaminen olemassa olevaan rakennuskantaan erityisesti kulttuuriympäristön aluekokonaisuuksien alueella ratkaistaan laadittaessa alueille asemakaavat. Asemakaavoituksessa huomioidaan rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvot niin, että arvojen säilymistä pyritään edistämään ja sopeuttamaan uudisrakentamiseen.

### 9.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Masalan taajamassa on verran hyvät julkiset ja kaupalliset palvelut (tilanne vuonna 2021). Asukkaiden määrän kasvaessa syntyy tilaisuuksia uudentalaiselle yrittäjyydelle. Tavoitevuonna 2050 osayleiskaavan asukasluvun arvioidaan lähentelevän 15 000. Se on kaksinkertainen nykytilanteeseen verrattuna (tilanne v. 2021). Tavoitevuoden aikoihin myös väestön ikärakenne ja siten ikäpyramidi on normalisoitunut. Toisin sanoen ikäihmisten suhteellinen osuus on laskenut, vastaavasti nuorten ja työssäkäyvien osuus on kasvanut. Se tarkoittaa ikärakenteen nuorentumista, mikä osaltaan luo edellytyksiä palvelutuotannolle ja yritystoiminnalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maankäytön on edistettävä elinkeinoelämän toimivaa kilpailua (MRL § 5). Masalan tyyppiselle taajamalle se tarkoittaa hallittua, mutta tuntuvaa asukasmäärän lisäystä, jotta esimerkiksi entistä useampi päivittäistavarakauppa (käytännössä lähikauppa) sijoittuisi alueelle. Yhdyskuntatekniikan toimiala käy säännöllisesti nykyisten kauppaketjujen kesken vuoropuhelua, jotta ne voivat toiminnassaan varautua hyvissä ajoin kehittyvän Kirkkonummen tarpeisiin. Espoon läheisyyden takia suuria kauppakeskuksia ei Kirkkonummelle ole tulossa. Asiaan vaikuttaa myös kaupan rakennemuutos, jonka seurauksena nettikaupan ennustetaan kasvavan merkittävästi.

Osayleiskaavan tavoitevuonna 2050 elinkeinoelämän tilannetta on vaikea arvioida. Kaupan siirtyminen verkkoon on jo tätä päivää. Usean vuosikymmenen päästä saatetaan olla tilanteessa, jossa nykymuotoisia kaupunkeja ei ole. Niiden sijaan riittävän suurissa keskustoissa on eri toimijoiden näyttelytiloja, jossa asiakkaat käyvät halutessaan tutustumassa esimerkiksi kodin elektroniikkaan. Sen sijaan elämyksellisyyttä tarjoavien palvelujen ennakoitaan kasvattavan osuuttaan. Esimerkiksi perinteisten ravintoloiden rinnalle syntynee uudenlaista tapahtuma- ja kulttuuritoimintaa. Niin ikään yhteisöllisyyden ennustetaan kasvavan tulevina vuosikymmeninä. Se tarkoittaa, että Masalan tyyppisessä pikkukaupungissa, jossa on riittävästi asukkaita, julkiset alueet ja kokoontumistilat tulevat olemaan kaupunkikuvassa entistä merkittävimpiä, kun asukastoiminta siirtyy niihin. Edellä kuvattu tarkoittaa, että kunnan on erityisellä herkkyydellä osattava lukea paitsi yhteiskunnallisia megatrendejä, myös paikallisia hiljaisia signaaleja, joiden varaan voidaan rakentaa asukaslähtöistä pikkukaupunkia.

## 10 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA OIKEUSVAIKUTUKSET

### 10.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Osayleiskaavan suunnitteluprosessin aikana on laadittu useita selvityksiä ja suunnitelmia. Luettelo niistä on tämän selostuksen sivuilla 7–8.

Toteutusta ohjaavat kunnallistekniset yleissuunnitelmat ja muut tarvittavat yksityiskohtaisemmat selvitykset laaditaan suurelta osin asemakaavoitusvaiheessa. Yleissuunnittelu koskee esimerkiksi katujen ja virkistysaluiden suunnittelua sekä yksityiskohtaisempaa vesihuoltoa ja hulevesien hallintaa.

Osayleiskaavatyön aikana on laadittu Masalan osayleiskaavan kaavataloudellinen arviointi (Ramboll Finland Oy, 2019). Arvioinnissa selvitettiin osayleiskaavasta koituvat tulot ja kustannukset sekä koko suunnittelualueelta että osa-alueittain eli eri mitoitusvyöhykkeiden osalta. Arviointi osoitti, että suunnittelun kehittäminen taloudellisesti edullisella tavalla edellyttää toteuttamisen ajoitusta. Kuitenkaan osayleiskaavassa ei ole osoitettu esimerkiksi uusien asuntoalueiden toteuttamisjärjestystä, koska yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus arvioidaan Kirkkonummen kunnassa kaavoitusohjelman yhteydessä. Se tarkoittaa, että kaavataloudellisesti perustellut hankkeet nousevat kaavoitusohjelman toteuttamiskoriin.

### 10.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Osayleiskaavan uusien alueiden asemakaavojen laatimisesta päättää kunnanvaltuusto hyväksyessään kaavoitusohjelman, joka laaditaan kaksivuotisena (tilanne vuonna 2021). Kaavoitusohjelmassa on useita asemakaavahankkeita, jotka ovat käynnistyneet jo ennen kuin Masalan osayleiskaava on saanut lainvoiman. Seuraavat asemakaavahankkeet ovat vireillä Masalan osayleiskaavaehdotusta laadittaessa (tilanne vuonna 2021): Suvimäen ja Majvikin asemakaava, Bjönsinmäen asemakaava, Mustikkarinteen asemakaava, Kettukorven asemakaava sekä osin suunnittelualueelle sijoittuva Kolabackenin asemakaava. Lisäksi kaavoitusohjelman 2021–2025 toteutuskorissa on Masalan asemapuiston asemakaava sekä odotuskorissa Hommaksenmäen asemakaava, Högsätersin asemakaava sekä Masalan asemaseudun asemakaava.

Kunnan maanomistus on suurta osayleiskaavan alueella ja niinpä eri kaavojen käynnistymiseen vaikuttanevat esimerkiksi vallitseva asuntomarkkinatilanne, yleinen taloudellinen tila sekä ennen kaikkea maanomistajien oma aktiivisuus kaavoitusaloitteiden tekemisessä ja kaavahankkeiden eteenpäinviemisessä. Myös osayleiskaavassa osoitettujen uusien katuyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen toteutus on sidoksissa eri asemakaavojen käynnistymiseen ja niiden toteuttamisajankohtaan.

#### 10.2.1 Osa-alueiden toteuttamisjärjestys

Masalan osayleiskaavan kaavataloudellisen arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2019) perusteella kuntataloudellisesti on edullisinta ajoittaa uudisrakentaminen ensin niille alueille, jotka sijaitsevat taajamassa mahdollisimman keskeisesti eli lähellä työpaikkoja, palveluita ja infrastruktuuria. Arvioinnin perusteella osayleiskaavan toteuttaminen on kaavataloudellisesti järkevintä ajoittaa niin, että kuntataloudellisesti edullisin vyöhyke 1 eli keskustamaisen asumisen vyöhyke täydennysrakennetaan ensin. Koska vyöhyke 2 (pienkaupunkimaisen asumisen vyöhyke) voidaan toteuttaa keskustamaisen asumisen vyöhykkeeseen tukeutuen, on vyöhyke 2 kaavataloudellisesti toiseksi edullisin alue. Myös vyöhyke 3 (pientalovaltaisen asumisen vyöhyke) täydentää jo ympärilleen muodostunutta yhdyskuntarakennetta, sen sijaan vyöhyke 4 on irrallaan suunnittelun alueen yhdyskuntarakenteesta ja on toteuttamisen nettotuloiltaan negatiivinen.

### 10.3 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. Rakennus- ja toimenpidelupia myönnettäessä on katsottava, että alueen käyttö on yleiskaavan mukaista.

Masalan osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi suunnittelun alueella ei enää ole voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020.

### 10.3.1 Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavan laatimista ja muuttamista. Lainvoimaisen oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella maakuntakaava ei ole voimassa, mutta yleiskaavaa muutettaessa maakuntakaava ohjaa yleiskaavan muuttamista.

### 10.3.2 Vaikutus viranomaisiin

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §).

### 10.3.3 Rakennusjärjestys

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräyksiä noudatetaan, mikäli rakennusjärjestyksen ja yleiskaavan määräykset ovat keskenään ristiriitaisia. Muutoin rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät yleiskaavan määräyksiä.

### 10.3.4 Ehdollinen rakentamisrajoitus

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että sillä vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin 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 (MRL 43.1 §).

### 10.3.5 Rakennuksen purkaminen

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa yleiskaava-alueella, jos purkaminen on yleiskaavamääräyksellä saatettu luvanvaraiseksi. Tässä kaavassa on annettu em. mukainen määräys rakennuksille, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita.

### 10.3.6 Suojelumääräykset

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (MRL 41.2 §).

### 10.3.7 Toimenpiderajoitus

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 §). Kyseessä ei ole täydellinen kieltö. Tällöin toimenpiteen edellytyksenä on, että kunta myöntää alueelle maisematyöluvan (MRL 128 § ja 140 §). Lupaa ei voida myöntää, jos toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä varattuun tarkoitukseen kaavassa.

### 10.3.8 Lunastus ja korvaus

Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita (MRL 99 §).

### 10.3.9 Lupamenettely ja osayleiskaavasta poikkeaminen

Osayleiskaavan voimaantulo ei muuta kaavan hyväksymishetkellä voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista lupamenettelyä. Jos rakennushanke sijaitsee MRL:n 16 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella, ennen rakennusluvan myöntämistä tarvitaan myönteinen suunnittelutarveratkaisu.

Jos rakennushanke ei ole osayleiskaavan merkintöjen ja määräysten mukaista on MRL:n 171 §:n mukainen poikkeaminen on tarpeen. Esimerkiksi rakennettaessa ranta-alueelle on kyseessä poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:ssä säädetyistä kielloista. Näin ollen ennen rakennusluvan myöntämistä rakentamiseen ranta-alueelle tarvitaan myönteinen poikkeamispäätös. Poikkeamishakemuksen käsittelyssä arvioidaan,

voidaanko poikkeaminen myöntää. Vähäinen poikkeaminen alueiden rajoista on yleiskaavan yleispiirteisyyden takia usein mahdollista ilman yleiskaavan muuttamista tai poikkeamislupaa. Oleellista on, ettei poikkeaminen saa vaarantaa kaavan tarkoitusta eikä naapureiden oikeusturvaa.

### 10.4 Toteutuksen seuranta

Osayleiskaavan toteutuksesta vastaavat pääasiassa Kirkkonummen kunta ja alueen maanomistajat. Uudet asuntoalueet ja muut rakennettavat alueet toteutetaan ensisijaisesti asemakaavoittamalla. Haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen toteutuminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen tapauskohtaiseen lupaharkintaan. Osayleiskaava toimii ohjeena myös muulle maankäytön suunnittelulle, mm. ulkoilureittiverkoston ja virkistysalueiden suunnittelulle.

Kirkkonummen kunta seuraa asemakaavojen ajanmukaisuutta uudistamalla asemakaavoja ja laatimalla uusia asemakaavoja sekä seuraamalla rakennus- ja toimenpidelupahakemuksia. Masalan osayleiskaava on laadittu ennustettujen kehitysnäkymien ja kaavoitukselle asetetun tavoiteasettelun pohjalta. Jos ne muuttuvat perusteellisesti, esimerkiksi rakentamisen määrä kasvaa tai pienenee oleellisesti, on kaavan tarkistamistarve otettava kunnassa harkittavaksi.

Kaikkien alueelle suunniteltavien hankkeiden on oltava sopia osayleiskaavan mukaiseen maankäyttöön ja edistää kaavan toteutumista. Osayleiskaavan tarkistamistarve voidaan arvioida esimerkiksi kunnan kaavoitusohjelmaa laadittaessa. Jos osayleiskaavan mukaisten aluevarausten määrää tai sijaintia on perusteellisesti tarpeellista muuttaa, on kunnassa tehtävä päätös osayleiskaavan tarkistamisesta. Jos kysymyksessä on vähäisempi muutostarve, voitaneen osayleiskaavan maankäyttöä muuttaa asemakaavalla. Kaavan perusteena olleet luonto-, maisema- ja muut selvitykset on kuitenkin otettava suunnittelun lähtökohdaksi silloinkin.



KIRKKONUMMEN KUNTA

MASALAN OSAYLEISKAAVA

Lisätietoa: [www.kirkkonummi.fi](http://www.kirkkonummi.fi)  
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta  
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI