



MASALAN URHEILUPUISTO

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Masalan urheilupuisto

Nissnikun ja Masalan keskustan asemakaavojen muutos

Kirkkonummi

Korttelit 2001-2003, 2005, 2006, 2008, 2009, 2013, 2016 ja 2031 sekä niihin rajoittuvat katu- ja virkistysalueet

Hankenumero: 32101

Piirustusnumerot: Asemakaava, nro 3309
Havainnekuva, nro 3310

Laatija: kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen

Vireilletulo: 11.1.2013, kuulutus sanomalehdissä

Käsittelyt:

OAS Ytl 13.12.2012 § 93

kaavaluonnos Ytl 23.4.2014 § 28

kaavaehdotus Ytl 20.5.2015 § 37, Ytl 8.12.2016 § 95, YTL 19.1.2017 § 7, KH 13.2.2017 § 35, KH 27.2.2017 § 60

hyväksyminen Ktl 31.8.2017 § XX, KH XX.XX.201X § XX, KV XX.XX.201X § XX

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT

- 1.1. Suunnittelualue
- 1.2. Kaavan sisältö

2. TIIVISTELMÄ

- 2.1. Kaavaprosessin vaiheet
- 2.2. Asemakaava
- 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

3. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

- 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.1.1. Alueen yleiskuvaus
 - 3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema
 - 3.1.3. Rakennettu ympäristö
 - 3.1.4. Maanomistus
- 3.2. Suunnittelutilanne
 - 3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

- 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve
- 4.2. Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.2.1. Vireilletulo
 - 4.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
 - 4.2.3. Viranomaisyhteistyö
- 4.3. Asemakaavan tavoitteet
 - 4.3.1. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
 - 4.3.2. Kunnan tavoitteet
 - 4.3.3. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

- 5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus
- 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
- 5.3. Aluevaraukset
 - 5.3.1. Korttelialueet
 - 5.3.2. Katualueet
 - 5.3.3. Pysäköinti
- 5.4. Nimistö
- 5.5. Kaavan vaikutukset
 - 5.5.1. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
 - 5.5.2. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
 - 5.5.3. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

5.5.4. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

5.5.5. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

5.5.6. Vaikutukset kunnan talouteen ja elinkeinoihin

5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

7. SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaava-alueen sijainti ja kaavan rajaus
3. Ote Uudenmaan maakuntakaavoista ja Kirkkonummen yleiskaavasta 2020 (vahvistettu 19.5. 1999)
4. Maanomistuskartta
5. Ote voimassa olevista asemakaavoista
6. Maanalaiset johdot
7. Kartta autopaikkamääristä
8. Ote arkeologisesta inventoinnista 2012
9. Ote rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnista 2014-2015
10. Ote Masalan ja Luoman alueen luontoselvityksestä 2014-2015
11. Ote Masalantien kehittämisselvityksestä (2011) ja Masalantien yleissuunnitelmasta (2017)
12. Ote Masalan urheilupuiston yleissuunnitelmasta
13. Ote viitesuunnitelmasta kortteliin 2009
14. Ote liito-oravaselvityksestä
15. Ote melukartoista
16. Asemakaavan pienennös
17. Havainnekuva

8. LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Masalan urheilupuiston yleissuunnitelma (Ramboll, 2011)
- Masalantien kehittämisselvitys (Sito Oy, 2010)
- Aluevaraus selvitys Kehä III välillä kantatie 51 – Mankki (Destia / Uudenmaan ELY-keskus, 2016)
- Kirkkonummi Vitträsk – kaava-alueen arkeologinen inventointi (Museovirasto, 2012)
- Masalan ja Luoman alueen luontoselvitys (Enviro Oy, 2014-15)
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (StadionArk 2014-2015)
- Liito-oravaselvitys (Keiron, 2017)
- Viitesuunnitelmat kortteliin 2009 (Serum arkkitehdit Oy, 2013 ja 2014)
- Masalantien yleissuunnitelma (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017)

1. PERUSTIEDOT

1.1. Suunnittelualue

Kaavamuutosalue (liite 2) sijaitsee Masalan taajaman eteläosassa, lyhimmillään noin 500 metrin etäisyydellä Masalan keskustasta ja lähiliikenteen rautatieasemasta. Etäisyys Kirkkonummen kuntakeskukseen on seitsemän kilometriä.

Alueen keskellä sijaitsee Masalan urheilupuisto ja sen eteläpuoliset asuinkorttelit. Alue rajautuu lännessä urheilupuiston länsipuoliseen lähivirkistysalueeseen. Pohjoisessa rajana toimii Sepänkyläntie siten, että Nissnikun koulun kortteli sisältyy alueeseen. Suunnittelualueen itäreunan muodostaa Masalantien tiealue Sundsbergintien risteyksestä etelään päin noin 500 metrin matkalta ja siihen kuuluu myös Sundsbergintien tiealue junarataan saakka. Lisäksi suunnittelualueeseen sisältyy Masalantien itäpuoliset monitoimitalon ja terveyskeskuksen korttelit sekä Puolukkamäen asuinalue.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on lähes 50 ha.

1.2. Kaavan sisältö

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Masalantien parantaminen ja kehittäminen sekä mahdollistaa uudet liikennejärjestelyt, joita ovat mm. kiertoliittymän toteuttaminen Masalantien ja Sundsbergintien risteykseen, kevyenliikenteenväylien rakentaminen sekä tonttoliittymien uudelleen järjestely ja parantaminen. Toimenpiteillä parannetaan sekä liikenteen sujuvuutta että kevyen liikenteen turvallisuutta.

Lisäksi asemakaavalla selkeytetään olemassa olevien asemakaavojen korttelialueiden maankäyttöä.

Asemakaavaan sisältyy asuinkortteleita, yleisten rakennusten kortteleita, urheilutoimintaa palvelevia kortteleita, yleistä pysäköintiä sekä autopaikkojen kortteleita ja lähivirkistysaluetta. Alueen keskellä sijaitsevan ja siihen merkittävästi mm. toiminnallisesti vaikuttavan urheilupuiston toimintoja sijoittuu urheilutoimintaa palvelevalle korttelialueelle (kuten urheiluhallin varaus) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle sekä osittain myös lähivirkistysalueelle (mm. frisbeegolfalueiden varaukset).

Asemakaavalla osoitetaan seuraavat korttelialueet ja alueet. Lisäksi kaavaan sisältyy kaavan laatimishetkellä olevia yleisen tien alueita, jotka osoitetaan kaavassa katualueina.

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
- Asuinpienalojen korttelialue (AP)
- Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)
- Palvelurakennusten korttelialue (P)
- Yleisten rakennusten korttelialue (Y)
- Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)
- Lähivirkistysalue (VL)

- Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s)
- Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)
- Yleinen pysäköintialue (LP)
- Autopaikkojen korttelialue (LPA)

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Masalan urheilupuiston asemakaavahanke osoitettiin ensimmäistä kertaa kunnanvaltuuston vuosille 2011-2015 hyväksymässä kaavoitusohjelmassa. Asemakaavoitus käynnistyi vuonna 2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 13.12.2012, (§ 93), jonka jälkeen OAS lähetettiin osallisille.

Asemakaavaluonnos käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 23.4.2014 (§ 28) ja se oli nähtävillä 19.5.-18.6.2014. Siitä saatiin 26 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Asemakaavaehdotus oli ensimmäisen kerran käsittelyssä yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 20.5.2015 (§ 37), jossa päätettiin siihen tehtävistä tarkistuksista. Kaavaehdotusta ei kuitenkaan viety kunnanhallituksen käsittelyyn sen nähtävillä panon varten, vaan päätetyt tarkistukset käsiteltiin uudestaan yhdyskuntatekniikan lautakunnan kokouksessa 19.11.2015 (§ 76). Asemakaavaehdotukseen tehtävien teknisten tarkistusten määrän ja laadun, sekä myös suunnittelutilanteen kehittymisen vuoksi kaavaehdotus tuotiin kokonaisuudessaan uudestaan yhdyskuntatekniikan lautakunnan käsiteltäväksi loppuvuodesta 2016. Kunnanhallitus päätti asemakaavaehdotuksen nähtävilläpanosta 27.2.2017 (§ 60).

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 13.3.-12.4.2017. Siitä saatiin 25 lausuntoa ja 3 muistutusta.

Osa kaavamuutosalueesta sijaitsee yksityisten maanomistajien maalla. Kunta ja korttelin 2009 eteläosan maanomistaja ovat laatineet keskenään asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen, joka koskee vain kyseistä korttelinosaa. Perusteena tässä on ollut maanomistajan toive ja tarve rakennusoikeuden kasvattamisesta ko. alueella. Sopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 10.6.2013 ja allekirjoitettu 19.9.2013. Niillä yksityisomistuksessa olevilla kiinteistöillä, joissa ei vastaavaa tarvetta ole noussut esiin, ei käynnistämissopimusta ole katsottu tarpeen laatia.

Korttelia 2009 koskeva maankäyttösopimus hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 29.5.2017 (§ 50) ja sopimus allekirjoitettiin 14.8.2017.

2.2. Asemakaava

Suunnittelualueella on meneillään sekä urheilupuiston alueen kehittäminen että varautuminen Masalantien liikennejärjestelyjen parantamiseen. Lisäksi korttelin 2009 maanomistajalla on tavoite kasvattaa omistamansa alueen rakennusoikeutta. Koska

hankkeet ovat niiden erillisyydestä huolimatta kiinteässä yhteydessä toisiinsa, on niiden toteuttaminen tarpeen turvata kaavamuutoksen kautta. Samalla voidaan ne yhteensovittaa maankäytöllisesti. Hankkeilla on myös merkittäviä vaikutuksia Masalan taajamakuvaan.

Asemakaavaehdotus sisältää kohdassa 2.1. mainitut korttelialueet ja alueet. Lisäksi siihen sisältyy kaavan laatimishetkellä olevia yleisen tien alueita, jotka osoitetaan kaavassa katualueina.

Kaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 65 670 k-m².

Kaava-alueen rajoja on pienennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä siten, että suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosasta on rajattu pois osia katualueista ja asuinkortteleista, joille ei ole tarpeen osoittaa muutoksia asemakaavassa.

Asemakaava-aluetta laajennettiin kuitenkin vähäisesti kaavaluonnoksessa esitetystä siten, että osa pohjoisosassa sijaitsevaa Nissenpolkua on sisällytetty kaavaehdotukseen.

Asemakaavan hyväksymisvaiheessa on kaavarajausta muutettu vähäisessä määrin myös suunnittelualueen eteläosassa.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen kytkeytyy ennen kaikkea urheilupuiston alueen kehittämiseen sekä Masalantien liikennejärjestelyjen ja taajamaympäristön toteuttamiseen. Korttelin 2009 eteläosan asuintonttien uudisrakentaminen on myös todennäköisesti ensimmäisiä alueella tapahtuvia toimenpiteitä.

Masalantien ja Sundsbergintien katualueiden kehittäminen ja liikennejärjestelyjen toteuttaminen on tarkoitus tehdä vaiheittain ja niistä vastaa Kirkkonummen kunta erillisen kadunpito päätöksen ja katusuunnitelman perusteella.

Eri hankkeiden toteuttamisen aikatauluista ei ole tehty yksityiskohtaisia päätöksiä. Masalantien ja Sundsbergintien katurakentamisen aikataulu niiden riippuu yleis- ja rakennussuunnittelun etenemisestä sekä asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta.

3. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Alue on Masalan keskustan eteläpuolista rakennettua taajamaympäristöä. Sen keskeinen osa on suunnittelualueen keskelle sijoittuva virkistys- ja liikuntapalvelujen alueena toimiva urheilupuisto ja sen liitännäisalueet. Urheilupuistoa ympäröiviin kortteleihin sijoittuu asumista ja julkisia palveluja (koulu, päiväkotia, kirjasto, nuorisotilat)

ja ne ovat toteutuneet pääosin voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Ainoastaan korttelin 2031 KTY-3 -merkinnällä osoitettu osa ei ole toteutunut täysin asemakaavan mukaisesti. Sille rakennettu Masalan terveysasema on kooltaan 874 k-m², kun koko kyseisen korttelin osan rakennusoikeus on 6000 k-m². Tältä osin toteutuma on siis noin 14 %.

Kaava-alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita Hulluksen metsäalueella, jossa todettiin vuonna 2012 tehdyn arkeologisen inventoinnin yhteydessä kahdella alueella jäänteitä vanhasta asuinpaikasta sekä puolustusvarustuksista. Vanha asuinpaikka on muinaismuistolain mukainen kohde ja puolustusvarustus ajallisesti nuorempana sotahistoriallinen kohde.

Hulluksen metsäalueelta on tehty asemakaavan laadinnan aikana myös liito-oravahavaintoja. Aluetta koskeva selvitys tehtiin kevättalvella 2017, jolloin tunnistettiin liito-oravan ydinalue ja siihen liittyvä ruokailualueine.

Puolukkamäen alueella sijaitsee muutama vanha rakennus, jotka edustavat alueen vanhinta rakennuskantaa. Alueelta vuoden 2014 aikana laaditun rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (valmistunut 2015) perusteella, yksi alueen rakennuksista todettiin siinä määrin alkuperäiset piirteensä säilyttäneeksi ja tämän lisäksi sillä on sellaista maisemakuvallista arvoa, että se on perusteltua ottaa huomioon asemakaavaehdotuksessa.

Kaavamuutosalueen itäpuolella, sekä myös sen eteläosan läpi kulkee Masalantie, joka on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta Suurta Rantatietä ja tunnetaan myös Vanhan Kuninkaantien nimellä. Tie kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009).

3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema

Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristön vaihtelevaa ilmettä korostavat urheilupuiston ja sen länsipuolisen lähivirkistysalueen avoimet maisemat sekä alueen lounaispuolisen Hulluksen metsäalueen paikoitellen jyrkät maastot. Puhtaasti luonnonympäristön piirteitä voikin löytää enimmäkseen vain juuri Hulluksen metsäalueelta, sillä muu osa alueesta on varsin intensiivisesti käsiteltyä ja hoidettua taajamaympäristöä. Virkistysarvoiltaan alue on kuitenkin varsin merkittävää, josta kertovat erityisesti metsäalueella risteilevät lukuisat polut.

Suunnittelualueen korkein kohta sijaitsee Hulluksen metsäalueella (36 metriä mpy) ja matalin kohta Sundsbergintien itäpäässä, jossa se alittaa rautatien. Korkeus kyseisellä kohdalla on noin seitsemän metriä mpy.

Luontoselvityksen perusteella Hulluksen metsäalue edustaa luontoarvoiltaan alueen monipuolisinta luontoa, josta löytyy sekä tuoretta että lehtomaista kangasta (vaahtera-lehtoa) sekä myös kalliopaljastumaa.

Maisema

Kaava-alue kuuluu suurmaisemallisesti Kirkkonummen keskivyöhykkeeseen, jolle on ominaista savilaaksot ja niiden keskeltä nousevat pääasiassa moreenista ja kallio-paljastumista koostuvat selänteet.

Kaava-alue on maisemallisesti monimuotoinen sen pienipiirteisyydestä ja luonnon-olojen monipuolisuudesta johtuen. Avoimien ja suljettujen alueiden, sekä mitta-kaavaltaan erilaisten ympäristöjen vaihtelu luo alueelle kiinnostavuutta.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueen nykyinen rakennuskanta on eri-ikäistä ja sen vanhimmat osat ovat peräisin pääasiassa 1970-luvulta. Masalantien itäpuolisella Puolukkamäen alueella on muutama vieläkin vanhempi yksittäinen asuinrakennus, jotka edustavat alueen vanhinta rakennuskantaa 1930-luvulta. Alueelta on laadittu vuonna 2015 valmistunut rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, jossa on käyty läpi alueen rakennuskannan ja asuinalueiden arvoja. Kohdassa 4.3.1. selostetaan inventoinnin johtopäätöksiä.

Suurin osa alueen rakennuskannasta on yksi- tai kaksikerroksisia asuinrakennuksia, rivi-, pari- tai luhtitaloja.

Julkisia rakennuksia alueella edustavat Nissnikun koulun rakennus alueen pohjoispäässä, Masalan monitoimitalon ja terveyskeskuksen rakennukset alueen itäreunalla ja Nissnikun päiväkodin rakennus alueen länsiosassa. Mainitut rakennukset edustavat myös alueen julkisia palveluja ja vastaavat myös suurelta osin alueen työpaikkatarjonnasta.

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka (liite 6).

3.1.4. Maanomistus

Asemakaava-alueen suurin maanomistaja on Kirkkonummen kunta. Masalantien ja Sundsbergintien tiealueet ovat yleisinä teinä valtion omistuksessa. Asemakaavaan sisältyvät asuntokorttelit ovat kaikki yksityisessä omistuksessa, omistusmuotojen vaihdellessa asunto-osakeyhtiöistä yksittäisiin kiinteistöihin sekä asuntojen vuokrausta harjoittavaan yhtiöön (liite 4).

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslakiin sisältyvät tarkistettut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009. Asemakaavaehdotuksessa sovelletaan em. tavoitteita.

Uudenmaan maakuntakaavat

Alue sisältyy ympäristöministeriön vuonna 2006 vahvistamaan Uudenmaan maakuntakaavaan sekä Uudenmaan maakuntakaavan 1. vaihekaavaan, Uudenmaan maakuntakaavan 2. vaihekaavaan sekä Uudenmaan maakuntakaavan 4. vaihekaavaan. Uudenmaan 1. ja 2. vaihemaakuntakaava ovat tulleet voimaan 2012 ja 2014. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on hyväksytty Uudenmaan maakuntavaltuustossa 2017. Uudenmaan 1. ja 4. vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia aluevarauksia tai merkintöjä. (liite 3).

Kirkkonummen yleiskaava 2020

Yleiskaava on vahvistettu 19.5.1999 (liite 3) ja on tullut lainvoimaiseksi 13.9.2000

Rakennusjärjestys

Kirkkonummen rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.6.2006 (§ 74), ja se on tullut lainvoimaiseksi 17.9.2008.

Masalan ja Luoman kehityskuva 2040

Masalan ja Luoman kehityskuva "Kaupunki lähellä luontoa" on hyväksytty kunnanvaltuustossa 5.9.2016 (§ 70)

Masalantien yleissuunnittelu

Masalantietä koskeva yleissuunnittelu käynnistyi vuoden 2016 aikana. Samaan aikaan käynnistyi myös Masalantien laatu- ja ympäristösuunnitelman ja sitä täydentävän laatukäsikirjan laadinta, joka valmistui vuoden 2017 aikana.

Masalantien kehittämiselvitys

Masalantien kehittämiselvitys laadittiin vuosina 2009-2010 ja kunnanhallitus päätti kokouksessaan 18.10.2010 (§ 350) hyväksyä kyseisen selvityksen liikennejärjestelyt ohjeellisina jatkotyöskentelyä varten.

Urheilupuiston yleissuunnitelma

Masalan urheilupuiston yleissuunnitelma on valmistunut vuonna 2011.

Arkeologinen inventointi

Aluetta koskeva arkeologinen inventointi on valmistunut vuonna 2012 (Kirkkonummi, Vitträsk, kaava-alueen arkeologinen inventointi).

Luontoselvitys

Masalan ja Luoman alueet kattava luontoselvitys valmistui vuoden 2015 alussa.

Hulluksen metsäalueelta tehtiin liito-oravan esiintymistä kartoittava selvitys kevättalvella 2017.

Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi

Masalan alueelta on laadittu vuoden 2014 aikana rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, joka on valmistunut vuonna 2015.

Korttelin 2009 viitesuunnitelmat

Kortteliin 2009 on laadittu maanomistajatahon toimesta kolme viitesuunnitelmaa, joista uusin on vuodelta 2014. Viitesuunnitelmissa on hahmoteltu ko. alueen lisärakentamisen osalta useita vaihtoehtoisia malleja, joista asemakaavaluonnoksen pohjaksi valittua suunnitelmaa tarkistettiin vuonna 2014.

Voimassaolevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa; Nissnikun asemakaavan muutos, johon kuuluu Masalantien länsipuolinen suunnittelualue, sekä Masalan keskustan asemakaavan muutos, johon sisältyy Sundsbergintien eteläpuolinen suunnittelualueen osa.

Voimassaolevissa asemakaavoissa (liite 5) alueelle on osoitettu seuraavia kortteli-alueita ja alueita:

- Asuinrakennusten korttelialue (A)
- Asuinpienalojen korttelialue (AP)
- Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KTY-3)
- Yleisten rakennusten korttelialue (Y)
- Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)
- Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)
- Lähivirkistysalue (VL)
- Urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU)
- Yleinen pysäköintialue (LP)

Rakennusoikeutta on voimassaolevissa asemakaavoissa seuraavasti: Asuminen (A, AP ja AO) 27 310 k-m², yleiset palvelut (Y, YO ja YL) 11 630 k-m² sekä (KTY-3) 6 000 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta on osoitettu 44 940 k-m².

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus

Korttelin 2009 eteläosaa koskeva maanomistajan ja kunnan välinen sopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 10.6.2013.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella on meneillään sekä urheilupuiston alueen kehittäminen, että varautuminen Masalantien liikennejärjestelyjen parantamiseen. Hankkeet ovat erillisiä, mutta kytkeytyvät kiinteästi toisiinsa. Niiden toteuttamismahdollisuudet voidaan turvata riittävästi vain kaavamuutoksen kautta tapahtuvan yhteensovittamisen kautta. Hankkeilla on myös merkittäviä vaikutuksia Masalan taajamakuvaan.

Urheilupuiston alueesta on laadittu yleissuunnitelma vuonna 2011, jossa on esitetty kokonaisvaltainen kehityskuva alueen maankäytön kehittämiseksi. Suunnitelmalla tarkennettiin alueelle suunnitellun ja toteutetun lähiliikuntapaikan ympäristöön sijoittuvia toimintoja. Sen mukaan urheilupuistoon kehitetään toimintoja, jotka palvelevat sekä Masalan asukkaita että mahdollistavat laajempien, myös koko kuntaa koskevien ulkoilu- ja urheilutoimintojen toteuttamista alueelle. Koko urheilupuiston aluetta varten tarvitaan asemakaavassa rakennusoikeutta, jotta alueen käyttöä palvelevat rakennukset voidaan toteuttaa. Näitä ovat mm. asukaspuistorakennus, urheiluhalli sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Lisäksi kaavassa tulee ottaa huomioon koko urheilupuiston ja lähivirkistysalueen monikäyttöisyys ja alueelle toivotut uudet toiminnot (mm. koirapuisto ja frisbeegolfalue) sekä tarvittavat ajoyhteydet.

Masalantietä koskeva kehittämisselvitys on valmistunut vuonna 2010. Selvityksen osoittamat liikennejärjestelyt on otettu jo huomioon Ratavallin ja Köpaksenkulman asemakaavoissa, joihin Masalantien kyseisten asemakaavojen kohdalla sijaitsevat osuudet on sisällytetty katualueena.

Kehittämisselvityksen johtopäätöksenä oli, että liikenneverkon välityskyky ja nykyisten liittymien toimivuus heikkenee vähitellen liikenteen lisääntyessä. Erityisesti lisääntyvä kuormitus kohdistuu ajallisesti aamuhuippu- ja iltahuipputunteihin. Kaistajärjestelyillä voidaan parantaa verkon välityskykyä ja saada nykyisten liittymien välityskykyä jatkettua.

Masalantietä koskeva yleissuunnittelu käynnistyi vuoden 2016 aikana, samoin kuin Masalantien laatu- ja ympäristösuunnitelman ja sitä täydentävän laatukäsikirjan laadinta. Yleissuunnitelman teon yhteydessä on kehittämisselvityksessä esitettyjä ratkaisuja ja mitoituksia ajantasaistettu ja tarkennettu. Erityisesti kiertoliittymän suunnitteluun ja katutilan jäsentelyyn liittyviin yksityiskohtiin on kiinnitetty huomiota.

Korttelin 2009 eteläosan tonttien maanomistajalla on tavoite alueen rakennusoikeuden nostamisesta. Tonteilla sijaitsevat vuokra-asuntoina olevat rivitalot ovat huonokuntoisia, eikä niitä kaikkia kannata maanomistajan näkemyksen mukaan enää kunnostaa. Alueelle on hahmoteltu lisärakentamisen osalta useita vaihtoehtoisia malleja. Kaikkien niiden lähtökohtana on ollut Framnäsintien puoleisten matalampien asuinrakennusten säilyttäminen tai korvaaminen vastaavan mittakaavan omaavilla rakennuksilla niin, että kyseisten rakennusten kerroslukumäärä olisi korkeintaan kaksi. Rakennusoikeuden kasvattaminen koskisi siten tonttien urheilupuiston puoleista osaa, jonne toteutettaisiin viisi pistemäistä nelikerroksista kerrostaloa, joiden kerrosluku vaihtelisi neljän ja kolmen välillä.

Korttelin 2031 pohjoisosa on sijaintinsa puolesta merkittävää kehittämisaluetta ja sen maankäyttö saattaa muuttua tulevaisuudessa nykyistä tärkeämmäksi. Alue sijaitsee kehittyvän Masalan kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti keskeisellä paikalla ja sen rakennusoikeuden kasvattaminen on tämän johdosta perusteltua. Korttelin osaan osoitetaan palvelurakennusten korttelialuetta (P), joka mahdollistaa tulevaisuudessa alueen joustavamman käytön mahdollistamalla sille tarvittaessa esimerkiksi myös yksityistä palvelurakentamista kunnan toimintojen lisäksi. Kortteliin osoitetaan myös asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jolle saa sijoittaa erityisryhmien asuntoja sekä niiden edellyttämiä työpaikkoja.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1. Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille 11.1.2013 kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Osallisille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

4.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti osalliset ja lausunnonantajat on määritelty suunnittelun alkuvaiheessa hyväksytyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville kokouksessaan 23.4.2014. Asemakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 19.5.-18.6.2014. Tänä aikana järjestettiin myös kaavaa koskeva asukastilaisuus Masalassa. Osallisia oli paikalla noin 15 henkeä.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin 26 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Asemakaavaehdotus oli ensimmäisen kerran käsittelyssä yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 20.5.2015 (§ 37), jossa päätettiin siihen tehtävistä tarkistuksista. Kaavaehdotusta käsiteltiin uudestaan yhdyskuntatekniikan lautakunnan kokouksessa 19.11.2015 (§ 76).

Asemakaavaehdotus tuotiin uudestaan yhdyskuntatekniikan lautakunnan käsiteltäväksi 8.12.2016 (§ 95) sekä 19.1.2017 (§ 7). Kunnanhallitus käsitteli asemakaavaehdotusta kokouksissaan 13.2.2017 (§ 35) sekä 27.2.2017 (§ 60) ja päätti sen nähtävällepanosta 27.2.2017.

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.3.-12.4.2017 ja tänä aikana järjestettiin myös kaavaa koskeva asukastilaisuus Masalassa. Osallisia oli paikalla 5 henkeä. Asemakaavaehdotuksesta saatiin 25 lausuntoa ja 3 muistutusta.

4.2.3. Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Viranomaistahoilta on myös pyydetty lausunnot kaavaluonnos ja kaavaehdotusvaiheessa.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

4.3.1. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista koskevat kaava-alueita erityisesti seuraavat kohdat: toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatua, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä Helsingin seudun erityiskysymykset.

Kaava-alue sijoittuu alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti lähelle hyviä raide-liikenneyhteyksiä. Etäisyys Masalan lähiliikenteen rautatieasemasta on lyhimmillään 500 metriä ja keskimäärinkin vain noin kilometri.

Asemakaavanmuutos eheyttää Masalan taajama-alueita. Asuminen sijoittuu lähelle taajamakeskusta ja tukeutuu sen palveluihin ja työpaikkoihin. Koko alue sekä erityisesti kehittyvät urheilupuiston ja lähivirkistysalueen toiminnot tukeutuvat toimiviin joukkoliikenneyhteyksiin ja kevyen liikenteen verkostoihin.

Masalantie on osa Suuren Rantatien kulttuuriympäristöä, ja sitä koskevat erityistavoitteet tulee ottaa huomioon kaavoituksessa. Valtakunnallisesti merkittävillä kulttuuriympäristöillä on alueidenkäytön sovellettava niiden historialliseen kehitykseen.

Masalantien tiealue (kaavamutoksessa katualue) sisältyy asemakaava-alueeseen. Asemakaavalla ei vaikuteta sen linjaukseen tai korkeusasemaan. Asemakaavan muutoksen eräs keskeinen tavoite on kuitenkin mahdollistaa Masalantien liikenneympäristöön kohdistuvat kehittämistarpeet. Näistä näkyvin on Masalantien ja Sundsbergintien risteyksen muuttaminen kiertoliittymäksi sekä urheilupuistoon johtavan liittymän parantaminen. Toteutuessaan asemakaavan mukainen maankäyttö muuttaa tieympäristön ja sen lähiympäristön luonnetta selvästi.

Uudenmaan maakuntakaavat

Alue on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavoissa taajamatoimintojen alueeksi (liite 3). Laadittava asemakaava on maakuntakaavan mukainen, sillä alueelle osoitetut toiminnot vastaavat luonteeltaan ja mittakaavaltaan kaavamerkintää ja -määräystä.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarauksia tai merkintöjä.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta.

Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava ei koske aluetta.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarauksia tai merkintöjä.

Kirkkonummen yleiskaava 2020

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), pientalovaltaista aluetta (AP) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi Masalantie, Sundsbergintie sekä Sepänkyläntie on osoitettu merkinnällä seudullinen pääväylä / valta- tai kantatie ja Masalantien ja Sepänkyläntien vartta pitkin on osoitettu kulkeväksi kevyen liikenteen reitti (liite 3).

Laadittava asemakaava on yleiskaavan mukainen, sillä alueelle osoitetut toiminnot vastaavat luonteeltaan ja mittakaavaltaan kaavamerkintää ja -määräystä.

Masalan ja Luoman kehityskuva 2040

Masalan ja Luoman kehityskuvassa ”Kaupunki lähellä luontoa” valtaosa asemakaavamuutokseen sisältyvästä alueesta kuuluu Masalan keskustan sekä laajojen viheralueiden merkinnän alle. Lisäksi alueen kautta kulkee kulttuurihistoriallinen tie, linja-auton runkoyhteys, tärkeä virkistysreitti sekä seudullinen kevyen liikenteen yhteys. Kohdemerkinnöillä on osoitettu liikunta- ja virkistyspalveluita sekä palveluita.

Masalantien yleissuunnittelu

Masalantietä koskeva yleissuunnittelu käynnistyi vuoden 2016 aikana. Samaan aikaan laaditaan myös Masalantien laatu- ja ympäristösuunnitelmaa ja sitä täydentävää laatukäsikirjaa. Yleissuunnitelmalla tarkennetaan Masalantien kehittämisselvityksessä esitettyjä ratkaisuja ja mitoituksia.

Asemakaavanmuutoksella varaudutaan yleissuunnitelman mukaisten liikenne- ja risteysjärjestelyjen toteuttamiseen Masalantien alueella sekä sen ja Sundsbergintien risteyksessä.

Masalantien kehittämiselvitys

Masalantien kehittämiselvitys laadittiin vuosina 2009-2010. Selvityksen tavoitteena oli laatia toimenpide-ehdotukset tie- ja katujärjestelyistä Masalantien vaikutusalueella Masalan taajamassa. Lähtökohtana työssä oli vuoden 2030 maankäyttö, sekä asukas- ja liikennemääräennusteet.

Urheilupuiston yleissuunnitelma

Suunnitelman lähtökohtana oli urheilupuiston alueelle toteutettavaksi päätetty lähiliikuntapaikka, joka valmistui vuonna 2012. Sen suunnittelun yhteydessä nousi esiin tarve suunnitella urheilupuiston aluetta laajemminkin. Urheilupuiston alueesta laadittiin yleissuunnitelma vuonna 2011, jossa esitettiin kokonaisvaltainen kehityskuva alueen maankäytön kehittämiseksi. Suunnitelmalla tarkennettiin alueelle suunnitellun ja toteutetun lähiliikuntapaikan ympäristöön sijoituvia toimintoja.

Arkeologinen inventointi

Arkeologinen inventointi kattoi kaikkiaan 2700 hehtaarin suuruisen alueen. Asemakaava-alueelta löydettiin sen yhteydessä kaksi kohdetta, joista toinen on kiinteä muinaisjäännös (historiallisen ajan asuinpaikka) ja toinen uudempi, todennäköisesti Porkkalan vuokrakauden aikainen neuvostoliittolainen taisteluhauta-alue.

Kohde ”Kirkkonummi Masala, Masala Hullus/Huttlus”:

Kohde sijaitsee Kirkkonummen Masalan eteläosassa, Masalantieltä luoteeseen risteävän Framnäsin puisto-tien päässä. Paikalla on puistomainen alue ja villiintynyt vanha puutarha, jossa siellä täällä kasvaa jaloja lehtipuita, mm. vanhoja puistolehmuksia ja -vaahteroita sekä omenapuita. Vuoden 1560 maakirjan mukaan Hulluksen/Huttluksen kylän taloluku oli yksi ja 1780 Kuninkaan kartastossa paikalla oli talo ja rakennuskeskittymä. Alue tarkastettiin 2012 inventoinnissa ja koko mäki osoittautui mielenkiintoiseksi historialliseksi kokonaisuudeksi, jossa useita eriaikaisia asutuskerrostumia sekä puolustusvarustuksia, mm. lähes ehjä betonirakenteinen suojahuone ja tuliasema. Hullus on hyvin säilynyt monikerroksinen kokonaisuus tyhjällä tontilla, jossa on vielä vanhan villiintyneen puutarhan yksityiskohtia hahmotettavissa. Tiiliholvattu kellari mäen itäreunan järeässä graniittimuurissa ja -penkereessä on hyvin säilynyt ja sitä lienee hyödynnetty myös puolustusvarustuksiin liittyvänä varastona tai suojahuoneena. Komealla paikalla sijaitseva mielenkiintoinen kokonaisuus on ehdottomasti suojelun ja tutkimuksen arvoinen ja sitä voisi hyödyntää myös opastettuna käyntikohteena. Kohteen tarkempi arviointi maankäytön muuttuessa edellyttäisi koekaivauksia.

Kohde ”Kirkkonummi Masala”:

Kohde sijaitsee Masalan keskustassa, Kapteeninpolun päässä kohoavan kalliomäen laella ja luoteeseen laskevalla rinteellä. Aluetta tarkastettiin 2012 inventoinnissa ja mäen laella ja rinteellä havaittiin melko hyvin säilyneitä juoksuhautoja ja todennäköisesti taistelukaivantotoja. Rakenteiden reunalta johtaa vanha tieura läheisen Hulluksen mäen puolustusvarustuksille.

Luontoselvitys

Masalan ja Luoman alueet kattava luontoselvitys valmistui vuoden 2015 alussa. Selvitys kattoi kaikkiaan noin 1400 hehtaarin suuruisen alueen.

Luontoselvityksen perusteella asemakaava-alueen länsireunaan sijoittuva Hulluksen metsäalue edustaa luontoarvoiltaan alueen monipuolisinta luontoa. Erityisesti alueella sijaitsevan mäen laelle ja sen rinteeseen on kehittynyt tuoretta ja lehtomaista kangasta (vaahteralehtoa) sekä myös kalliopaljastumaa. Tuoreet kankaat täyttävät Metso-ohjelman I-luokan kriteerit ja vaahteralehto myös vaahteran esiintymisen osalta luonnonsuojeluasetuksen 10 §:n mukaisen suojellun luontotyypin (jalopuumetsikkö) kriteerit. Kuviolla on osia, jotka täyttävät myös Metso-ohjelman I- ja II-luokan kriteerit. Asemakaavamääräyksissä on annettu alueen mahdollisesti sijoitettavia toimintoja ja metsänkäsittelyä koskevia ohjeita. Luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen alue on osoitettu asemakaavassa omalla kaavamääräyksellä, seuraavasti: Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (LSL 29§).

Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi

Masalan alueelta on laadittu vuoden 2014 aikana rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, joka on valmistunut vuonna 2015. Sen tavoitteena oli kartoittaa alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta ja alueet, sekä analysoida niiden ominaispiirteitä ja kulttuurihistoriallista arvoa.

Framnäsentien ja Hulluksentien varteen 1970-luvulla toteutettuja alueita luonnehditaan seuraavasti:

Entisille Framnäsin, Nissnikun ja Hommaksen tilojen maille toteutettiin 1970-luvulla asuinalueet, jotka toteutettiin ajankohdalle tyypillistä teollista rakennustapaa noudattaen elementtirakenteisina puu- tai tiiliverhoiltuina rivitaloina. Alueista muodostui ilmeeltään ja ratkaisultaan niin ikään aikakaudelleen tyypillisiä yhtenäisiä ja niukkaeleisiä. Rakentaminen sijoittuu tiiviisti ja rationaalisesti suorakulmaisessa koordinaatistossa ja pysäköinti on keskitetty sisäänajotien yhteydessä sijaitseville pysäköintikentille. Sisällä korttelissa mittakaava on miellyttävä ja vihreä kasvillisuus on ajan myötä tuonut vaihtelevuutta alkujaan hieman karuun ympäristöön.

Inventoinnissa todettiin Puolukkamäen alueen rakennuskannan olevan iältään asemakaava-alueen vanhinta. Alueella sijaitsee muutama 1930-luvulla rakennettu rakennus, joiden ulkoasu ei ole kuitenkaan säilynyt alkuperäisessä muodossaan. Yksi rakennus todettiin kuitenkin siinä määrin alkuperäiset piirteensä säilyttäneeksi ja tämän lisäksi sillä on sellaista maisemakuvallista arvoa, että se on osoitettu asemakaavaehdotuksessa merkinnällä sr. Rakennus sijaitsee osoitteessa Puolukkamäki 6.

Rakennusta koskeva asemakaavamääräys kuuluu: Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy.

Muita rakennuksia tai rakennuskokonaisuuksia ei asemakaava-alueelta tunnistettu kulttuurihistorian, rakennushistorian, maisemallisten tai kaupunkikuvallisten arvojen näkökulmasta suojeltaviksi.

Korttelin 2009 viitesuunnitelmat

Kaavamuutoksessa on otettu huomioon maanomistajatahon kyseiselle alueelle vuonna 2013 laadittaman viitesuunnitelman ja siihen vuonna 2014 tehdyn päivityksen osoittamat ratkaisut. Lisärakentamisen osalta laadittiin useita vaihtoehtoisia malleja. Lähtökohtana on ollut Framnäsentien puoleisten matalampien asuinrakennusten säilyttäminen tai korvaaminen vastaavan mittakaavan omaavilla rakennuksilla niin, että kyseisten rakennusten kerroslukumäärä olisi korkeintaan kaksi. Rakennusoikeuden kasvattaminen koskisi siten tonttien urheilupuiston puoleista osaa. Ehdotusten mukaan alueen rakennusoikeus kasvaisi nykyisestä 4660 k-m²:sta hieman yli 10 000 k-m²:een. Lisäystä voimassa olevaan asemakaavaan olisi siten 5470 k-m².

4.3.2. Kunnan tavoitteet

Masala on yksi Kirkkonummen kunnan painopistealueista yhdyskuntarakenteen ja palvelujen kehittämisen kannalta. Alue tarjoaa hyvät mahdollisuudet erityisesti yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja eräs kehittämisen perusedellytys on mm. asuntotuotannon lisääminen.

Asemakaavamuutos vastaa osaltaan tähän tavoitteeseen. Lähtökohtana on myös laadukkaan ja viihtyisän asuinympäristön luominen, joka toteutetaan korkeatasoisesti. Tätä tukee mm. asemakaavassa annetut alueen toteuttamista ohjaavat määräykset.

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Masalan rautatieasemaa, jonne on matkaa lyhimmillään 500 metriä. Sen lähiympäristössä on erityisen perusteltua lisätä asuinrakentamista ja siihen liittyviä palveluja ja toimintoja hyvien kulkuyhteyksien hyödyntämiseksi ja niiden tukemiseksi.

Kunnan tavoitteet ovat linjassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa (kohta 4.3.1.).

Masalan alue on osoitettu sekä voimassaolevassa maakuntakaavassa että Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 keskusta- ja taajamatoimintojen alueeksi. Suunniteltu maankäyttö toteuttaa molempien kaavojen tavoitteita.

4.3.3. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksella tuetaan Masalan alueen yleisiä kehittämistavoitteita. Suunnittelussa on otettu huomioon myös lähialueiden olemassaoleva rakennuskanta sekä lähialueelle suunnitellut maankäytölliset muutokset. Näistä merkittävimmät ovat

Ratavallin alueen rakentuminen sekä Masalantielle ja Sundsbergintielle suunniteltujen liikennejärjestelyjen toteuttaminen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

Masalan urheilupuiston asemakaavalla mahdollistetaan urheilupuiston ja lähivirkistysalueen toimintojen kehittäminen ja pysäköinnin järjestäminen alueella, lisärakentamisen mahdollistaminen osissa kaava-alueeseen kuuluvia kortteleita sekä Masalantien ja Sundsbergintien liikennejärjestelyjen toteuttaminen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 50 ha. Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 65 670 k-m². Siitä kohdistuu asuinkortteleihin 36 525 k-m², yleisten rakennusten ja palvelurakennusten korttelialueelle 24 400 k-m², urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle sekä lähivirkistysalueelle yhteensä 4465 k-m².

Uutta asuinrakentamisen kerrosalaa osoitetaan 5220 k- m² kortteliin 2009, tonteille 3 ja 5, sekä 3300 kortteliin 2031 tontille 9. Korttelin 2009 tontille 3, sekä korttelin 2031 tontille 9 on mahdollista toteuttaa kerrostaloja, joissa on neljä asuinkerrosta.

Palvelurakennusten korttelialueelle osoitettu kerrosala on 12 000 k-m², ja siinä on lisäksi Y- ja KTY-3 -alueelle aiemmin osoitettuun kerrosalaan 3500 k-m².

Autopaikkojen mitoituksessa on käytetty seuraavia vähimmäismääräyksiä:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), kortteli 2009: yksi autopaikka 80 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden.
- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), kortteli 2031: yksi autopaikka 100 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 0,6 autopaikkaa asuntoa kohden.
- Asuinpientalojen korttelialue (AP), 1,2 autopaikkaa asuntoa kohden.
- Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s), 2 autopaikkaa asuntoa kohti
- Palvelurakennusten korttelialue (P), yksi autopaikka 50-150 kerrosneliömetriä kohden, toiminnan laadusta riippuen.
- Yleisten rakennusten korttelialue (Y), yksi autopaikka 150 kerrosneliömetriä kohden.

Pysäköintimitoituksessa on sovellettu yhdyskuntatekniikan lautakunnan 19.1.2017 (§ 5) päättämää pysäköintinormia.

Autopaikkamitoitukseen vaikuttaa AP-alueiden kohdalla se, että kyse on jo toteutuneista alueista. AK-alueiden mitoitukseen vaikuttaa lisäksi korttelin 2009 maanomistajatahon esittämä toivomus mitoituksesta sekä se, että alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Pysäköinti järjestetään asemakaava-alueella maantasopaikoituksena.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentaminen eheyttää Masalan yhdyskuntarakennetta.

Alueen toteuttamisen lähtökohtana on laadukkaan ja viihtyisän asuin- ja elinympäristön luominen, joka toteutetaan korkeatasoisesti. Tätä tukee mm. asemakaavassa annetut määräykset.

Asemakaavassa annetaan määräyksiä meluntorjunnasta ja mm. asuinkerrostalojen korttelialueilla määrätään, että parvekkeiden liikennemelun torjumiseksi ne on lasitettava. Lisäksi asemakaavassa määrätään, että rautatieliikennealueen varressa sijaitsevaan kortteliin kohdistuva tärinä ja runkomelu tulee selvittää rakennusluvan yhteydessä.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavalla mahdollistetaan asuinkerrostalojen korttelialueen muodostaminen kortteleihin 2009 ja 2031. Korttelissa 2009 asuinkäyttöön varataan rakennusoikeutta yhteensä 9950 k-m², josta 600 k-m² osoitetaan yhteiskäyttöisille tiloille.

Korttelissa 2031 asuinkäyttöön varataan rakennusoikeutta yhteensä 3300 k-m², josta 300 k-m² osoitetaan yhteiskäyttöisille tiloille.

Korttelin 2009 rakennusoikeus osoitetaan asemakaavassa siten, että se mahdollistaa pistemäisten kerrostalojen toteuttamisen. Enimmäiskerros määrä on neljä.

Korttelin 2009 asuinkerrostalojen korttelialuetta palvelee myös samaan kortteliin sijoittuva autopaikkojen korttelialue (LPA), joka osoitetaan korttelin 2009 käyttöön. Sille saa sijoittaa yhdistetyn jätehuoltotilan ja polkupyöräkatoksen, joka voi olla kooltaan 180 k-m². Korttelialueelle saa rakentaa myös autokatoksen, joka voi olla kooltaan enintään 100 k-m².

Kortteliin 2031 saa sijoittaa erityisryhmien asuntoja sekä niiden edellyttämiä työpaikkoja 3000 k-m², samoin myymälätilaa enintään 100 k-m². Myymälätila ei saa kuitenkaan olla elintarvikemyyntiä.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Kaavalla todetaan jo olemassa olevat asuinpientalojen korttelialueet kortteleissa 2001, 2002, 2003, 2005, 2006 sekä 2031. Asuinkäyttöön varataan rakennusoikeutta yhteensä 22 375 k-m², joka vastaa alueiden nykyistä asemakaavoissa osoitettua rakennusoikeutta pienin tarkistuksin. Enimmäiskerros määrä on kaksi.

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)

Kaavalla todetaan jo olemassa oleva erillispientalojen korttelialue korttelissa 2031. Asuinkäyttöön varataan rakennusoikeutta yhteensä 900 k-m², joka vastaa alueiden nykyistä asemakaavoissa osoitettua rakennusoikeutta pienin tarkistuksin. Enimmäiskerros määrä on kaksi. Kaavaan sisältyy määräyksiä alueen rakennustavasta.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Kaavalla mahdollistetaan palvelurakennusten korttelialueen muodostaminen kortteliin 2031. Palvelurakennuksille varataan rakennusoikeutta yhteensä 12 000 k-m², josta 1000 k-m² osoitetaan yhteiskäyttöisille tiloille. Kerrosääräksi osoitetaan kolme (III).

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Kaavalla todetaan jo olemassa olevat yleisten rakennusten korttelialueet. Yleisille rakennuksille varataan rakennusoikeutta yhteensä 12 400 k-m². Koulukorttelin 2016 rakennusoikeutta lisätään siten, että sille osoitetaan rakennusoikeutta 11 000 k-m², jossa on lisäystä voimassa olevaan asemakaavaan 3270 k-m². Masalan oppilaaksiottoalueella tarvitaan tulevaisuudessa lisää tiloja opetustoiminnalle, joista osa on mahdollista sijoittaa kortteliin. Enimmäiskerros määrä on kolme (III).

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Kaavalla mahdollistetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen muodostaminen. Urheilutoimintaa palveleville rakennuksille varataan rakennusoikeutta 3200 k-m², joka osoitetaan urheiluhallia varten. Rakennusoikeudesta saa käyttää 200 k-m² myymälätilaa varten, johon ei saa kuitenkaan sijoittaa elintarvikemyyntiä. Lisäksi alueelle saa sijoittaa urheilu- ja virkistyspalvelujen (vu) yhteyteen yksikerroksisia huolto- ja varistorakennuksia yhteensä 200 k-m² ja yksikerroksisia myymälätiloja, joiden rakennusoikeus on enintään 40 kerrosneliometriä.

Lähivirkistysalue (VL ja VL/s)

Lähivirkistysalueelle osoitetaan rakennusoikeutta vain palstaviljelyalueita palvelevia rakennelmia varten yhteensä 125 k-m². Muuten alueelle saa toteuttaa urheilupuistoon ja lähivirkistysalueeseen liittyviä toimintoja. Näitä ovat mm. koirapuisto, kaksi frisbeegolfaluetta sekä em. palstaviljelyalueita, joita sijaitsee alueella jo tällä hetkellä. Palstaviljelyalueista on tehty vuokrasopimus Kirkkonummen kunnan ja Masalan asukas yhdistyksen kanssa. Frisbeegolfaluetta suunniteltaessa Hulluksen metsään, tulee kaavassa osoitetuilla VL/s- ja sm-alueilla tehdä arkeologinen tarkkuusinventointi, jossa selvitetään kohteiden tarkka rajaus ja säilyneisyys. Muinaisjäännösalueille ei tule osoittaa sellaista toimintaa, joka on ristiriidassa niiden suojelun toteuttamisen kanssa. Myös liito-oravan ja luontotyypin suojelu asettaa haasteita alueen virkistyskäytölle ja edellyttää erittäin huolellista toimintojen suunnittelua.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 700 k-m², joka varataan huolto- ja asukaspuistorakennuksia varten. Lisäksi alueelle saa toteuttaa urheilupuistoon liittyviä toimintoja, kuten erilaisia peli- ja leikkikenttiä sekä rakentaa pallokentän yhteyteen yksikerroksisia huolto- ja varistorakennuksia yhteensä 200 k-m².

Yleinen pysäköintialue (LP)

Kaavalla mahdollistetaan yleisen pysäköintialueen toteuttaminen Framnäsiintien varteen. Kyseinen varaus on osoitettu jo voimassa olevassa asemakaavassa.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autopaikkojen korttelialueita varataan kortteleiden 2008, 2009, 2016 ja 2031 käyttöön. Niiden tarkoituksena on mahdollistaa kortteleiden 2008, 2016 ja 2031 tonteille kohdistuvan asioimis- ja asukaspysäköinnin mahdollisimman sujuva järjestäminen. Framnäsiintien varteen osoitettava LPA-alue osoitetaan asuinkorttelin 2009 käyttöön.

5.3.2. Katualueet

Masalantien ja Sundsbergintien yleisen tiealueen osat osoitetaan asemakaavassa katualueiksi.

Kaavalla varaudutaan Masalantien yleissuunnittelun mukaisten liikenne- ja risteysjärjestelyjen toteuttamiseen Masalantien ja Sundsbergintien alueilla (liite 11).

Kasvavien liikennemäärien myötä Masalantien kehittämiselvityksessä päädyttiin esittämään Masalantien ja Sundsbergintien risteysalueen liikenteen kanavoimista kiertoliittymällä ja kääntymiskaistoilla. Masalantien yleissuunnittelussa on mitoituksia tarkennettu mm. siten, että erillisille kääntymiskaistoille ei kiertoliittymässä nähdä tarvetta. Järjestelyt kasvattavat kuitenkin jonkin verran risteysalueen tilantarvetta nykytilanteeseen verrattuna.

Suunnittelualueeseen kuuluu osa Masalantietä, joka on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta Suurta Rantatietä. Tie kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009). Tien alkuperäisen luonteen säilymisen kannalta keskeistä on, että tien pituus- ja vaakageometrinen muoto pysyy ennallaan. Samoin vanha tielinja ja sen yleishahmo tulisi säilyttää. Tien historiallisia arvoja voidaan korostaa myös säilyttämällä vanhat kilometripylväät ja sen vanhaa luonnetta voidaan korostaa valitsemalla muuttuvien liikennejärjestelyjen toteuttamisen yhteydessä tielle sopivat kalusteet sekä valaisimet.

5.3.3. Pysäköinti

Pysäköinti järjestetään asemakaava-alueella maantasopaikoituksena ja asuin-kortteleissa pysäköintipaikat osoitetaan tonttikohtaisesti.

Autopaikkojen mitoituksessa on käytetty seuraavia vähimmäismääräyksiä:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), kortteli 2009: yksi autopaikka 80 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden.
- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), kortteli 2031: yksi autopaikka 100 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 0,6 autopaikkaa asuntoa kohden.
- Asuinpientalojen korttelialue (AP), 1,2 autopaikkaa asuntoa kohden.
- Palvelurakennusten korttelialue (P), yksi autopaikka 50-150 kerrosneliömetriä kohden.
- Yleisten rakennusten korttelialue (Y), yksi autopaikka 150 kerrosneliömetriä kohden.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA) varataan kortteleiden 2008, 2009, 2016 ja 2031 käyttöön.

Laskelma autopaikkamääristä on esitetty liitteessä 7.

5.4. Nimistö

Asemakaavamuutoksessa on käytetty voimassa olevan asemakaavan nimistöä.

Nimiluettelo:

Suomeksi

Ruotsiksi

Kadut

Framnäsintie
Hulluksentie
Masalantie
Puolukkamäki
Sundsbergintie

Framnäsvägen
Hullusvägen
Masabyvägen
Lingonbacken
Sundsbergsvägen

Kevytliikenneväylät

Bjönsinpolku
Framnäsin puistotie
Kapteeninpolku
Masalan urheiluraitti
Nissenpolku
Nissnikunpolku
Nissnikunraitti
Poikkikuja
Uudenniitynpolku

Bjönsstigen
Framnäsallen
Kaptensstigen
Masaby idrottstråket
Nissestigen
Nissnikustigen
Nissnikustråket
Tvärgränden
Nyängsstigen

Lähivirkistysalueet

Masalan urheilupuisto
Framnäsinpuisto

Masaby idrottspark
Framnäsparken

5.5. Kaavan vaikutukset

5.5.1. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella vaikutetaan olennaisesti alueen luonteeseen. Osa olemassa olevien asuinalueiden lähiympäristöstä muuttuu lisärakentamisen myötä, jota tapahtuu osalla asuinalueesta sekä myöhemmin urheilupuistossa. Masalantien sekä Sundsbergintien liikennealue ja niiden välitön lähiympäristö muuttuu myös liikennejärjestelyjen muutosten myötä merkittävästi.

Alueelle sijoittuvat uudet rakennusmassat muuttavat osan korttelin 2009 avoimesta alueesta sulkeutuvammaksi. Myös puoliavoin lähimaisema muuttuu erityisesti Masalantien tienvarsimaiseman kaventuessa jonkin verran. Ympäristö muuttuu kokonaisuudessaan luonteeltaan kaupunkimaisemmaksi. Korttelin 2009 uudisrakennusten korkeimmat osat sijoittuvat Masalantien tuntumaan, joten se on korttelin olemassa olevista, Framnäsintien puoleisista rakennuksista mahdollisimman etäällä, eikä varjosta niiden pihoja.

Alueelle, ja erityisesti urheilupuistoon sijoittuva toiminta lisää liikennettä Masalantien ja urheilupuistoon johtavan kadun liittymässä. Liikenteen lisääntyminen saattaa heikentää jonkin verran asuinympäristön laatua ja viihtyisyyttä, mutta ne ovat paikallisia, eivätkä kohdistu asuinalueisiin. Osa vaikutuksista realisoituu vasta pitkän ajan kuluttua, mikäli alueelle mahdollistettu urheiluhalli toteutetaan.

Masalantien liikennejärjestelyjen ja sen liikenneympäristön kehittämisen myötä sen ilme muuttuu viihtyisämmäksi ja liikenneturvallisuus sekä kevyenliikenteen yhteydet paranevat. Myös urheilupuiston ja lähivirkistysalueen kehittämisen myötä kevyenliikenteen yhteydet paranevat.

5.5.2. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavan mahdollistama rakentaminen muuttaa aluetta jossain määrin. Sen sijainnista, maankäytön historiasta ja yhdyskuntarakenteellisesta asemasta johtuen alueella ei ole kuitenkaan maa- ja kallioperään ja veteen liittyviä erityisiä arvoja, jotka häiriintyisivät muutoksesta.

Rakentamisen seurauksena alueen pintavesiolosuhteet ja –valumat muuttuvat mm. vettä läpäisemättömien pintojen lisääntymisen ja piha-alueiden asfaltoinnin vuoksi. Erityisesti tämä kohdistuu urheilupuiston alueeseen ja sillä saattaa olla vaikutuksia alueen sadevesiviemärointiin. Kaavassa on lähivirkistysalueen ja urheilupuiston alueella varauduttu hulevesien kerääntymiseen alueen osiin.

Osa alueen maaperästä saattaa vaatia paalutusta tai muita vahvistustoimenpiteitä ennen rakentamista.

Urheilupuiston alueen rakentaminen ja siihen liittyvä viherrakentaminen muuttaa alueen pienilmastoa. Viherrakentamisen keinoin tätä voidaan ohjata tavoiteltuun suuntaan.

Asumisen ja asumiseen liittyvien vapaa-ajantoimintojen lisääminen alueelle, joka tukeutuu hyviin joukkoliikenneyhteyksiin, mahdollistaa ilmastovaikutuksiltaan haitallisen yksityisautoilun vähentämistä.

5.5.3. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan mahdollistama rakentaminen ei kohdistu luonnontilaisiin alueisiin. Muutos voimassaolevan kaavan mahdollistamaan rakentamiseen on myös vaikutusten kannalta vähäinen.

Hulluksen metsän erityiset luontoarvot tulee ottaa huomioon suunniteltaessa ja toteutettaessa toimintoja ja metsänhoitotoimenpiteitä alueella.

5.5.4. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavaratkaisulla on suhteellisen vähäisiä vaikutuksia alue- tai yhdyskuntarakenteeseen, sillä sen mahdollistama lisärakentaminen ja toiminta on alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta varsin vähäistä. Merkittävin vaikutus yhdyskuntarakenteellisesti on alueen liittyminen laajempaan kokonaisuuteen, joka on lähivuosien aikana kehittymässä Masalan keskustan alueelle sen lisärakentamisen ja eheyttämisen myötä.

Asemakaavamuutoksen mukainen maankäyttö eheyttää Masalan alueen yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualueella on olemassa olevat kunnallistekniset verkostot. Suunnittelualue sijaitsee myös hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääressä.

Urheilupuiston alueelle sijoittuva toiminta lisää jonkin verran liikennettä erityisesti kaava-alueen keskellä ja alueella tapahtuva pysäköinti todennäköisesti lisääntyy. Osa vaikutuksista realisoituu vasta pitkän ajan kuluttua, mikäli alueelle mahdollistettu urheiluhalli toteutetaan.

5.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen tiivistää jonkin verran taajamakuvaa ja erityisesti urheilupuiston alueella tapahtuva rakentaminen sekä Masalan- ja Sundsberginteillä toteutettavat liikennejärjestelyt lisäävät alueen kaupunkimaista ilmettä. Toteutuessaan korttelin 2009 nelikerroksiset pistetalot luovat urheilupuiston eteläreunalle uuden maiselementin ja rajaavat urheilupuiston aluetta aikaisempaa rakentamista voimakkaammin. Urheiluhalli muodostaa toteutuessaan myös selvästi uuden rakennusmassan ja kiintopisteen alueen keskelle sijoituessaan urheilupuiston keskiosaan.

Ympäristö muuttuu kokonaisuudessaan luonteeltaan kaupunkimaisemmaksi.

Suunnittelualueeseen kuuluu osa Masalantietä, joka on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta Suurta Rantatietä. Tie kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009). Asemakaavalla ei vaikuteta tien linjaukseen tai korkeusasemaan, vaan nämä ratkaisut tehdään katujen yleis- ja rakennussuunnitteluvaiheessa. Tien alkuperäisen luonteen säilymisen kannalta keskeistä on, että tien pituus- ja vaakageometrinen muoto pysyy ennallaan. Samoin vanha tielinja ja sen yleishahmo tulisi säilyttää. Tien historiallisia arvoja voidaan korostaa myös säilyttämällä vanhat kilometripylväät ja sen vanhaa luonnetta voidaan korostaa valitsemalla muuttuvien liikennejärjestelyjen toteuttamisen yhteydessä tielle sopivat kalusteet sekä valaisimet.

Kaavassa osoitetaan suojelumerkinnällä Hulluksen metsäalueelle sijoittuvat vanhan asuinpaikan jäänteet sekä puolustusvarustuksien jäänteet säilytettävä ympäristö -merkinnällä.

5.5.6. Vaikutukset kunnan talouteen ja elinkeinoihin

Alueen rakentaminen on yhdyskuntarakenteen näkökulmasta kannattavaa. Se tukee Masalan keskustan kehittymistä ja hyödyntää jo olemassa olevia ja suunniteltuja verkostoja sekä palveluja. Masalantien liikennejärjestelyjen toteuttaminen parantaa liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta alueella.

Urheilupuiston alueelle sijoittuvat toiminnot (esim. urheiluhalli) mahdollistavat elinkeinotoiminnan kehittämisen alueella. Myös osaan korttelia 2031 olisi mahdollista tulevaisuudessa sijoittaa esimerkiksi yksityistä palvelurakentamista kunnan toimintojen lisäksi.

Korttelin 2009 asuinpienalojen ja asuinkerrostalojen korttelialueen rakentamisesta vastaa kiinteistöjen omistaja.

5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu seuraavat käyttötarkoitukset:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue (12 450 k-m ² + yht 900 k-m ²)
AP	Asuinpienalojen korttelialue (22 375 k-m ²)
AO/s	Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (900 k-m ²)
P	Palvelurakennusten korttelialue (11 000 + yht 1000 k-m ²)
Y	Yleisten rakennusten korttelialue (12 400 k-m ²)
YU	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (3440 k-m ²)
VL	Lähivirkistysalue (125 k-m ²)
VL/s	Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelualue (900 k-m ²)
LP	Yleinen pysäköintialue
LPA	Autopaikkojen korttelialue (180 k-m ²)

Lisäksi kaavassa on osoitettu katualueita.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan lisärakentamisen ja liikennejärjestelyjen osalta aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavassa osoitettujen asuinrakennusten rakentaminen tapahtuu yksityisten rakennusyritysten toimesta. Urheilupuiston alueen laajempi toteuttaminen sekä korttelin 2031 pohjoisosan lisärakentaminen voidaan aloittaa, kun kunnallistekninen valmius on saavutettu. Tämä edellyttää mm. Masalantien ja Sundsbergintien risteyksen liikennejärjestelyjen toteuttamista.



KIRKKONUMMEN KUNTA

MASALAN URHEILUPIUSTON ASEMAKAAVA

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